



КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01001, м. Київ-1, вул. Хрещатик, 32, тел.: (044) 278 19 85, тел./факс: 279 41 67, <http://www.kga.gov.ua>

№ _____

Додаток
до Порядку ведення реєстру
містобудівних умов та обмежень
(пункт 3 розділу I)

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту містобудування та
архітектури виконавчого органу Київської
міської ради (Київської міської державної
адміністрації)

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

12.01.2018

№

32

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Будівництво офісних споруд та бізнес-центру з підземним паркінгом.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво,
на перетині вул. Верхній Вал, Кожум'яцької та Вознесенського узвозу у
Подільському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Приватне акціонерне товариство «Фінансово-промислова група «Атіка»
(код ЄДРПОУ 19069997, місцезнаходження юридичної особи: вул. Героїв
Дніпра, 7, м. Київ);

Товариство з обмеженою відповідальністю «Феліксія» (код ЄДРПОУ
32824226, місцезнаходження юридичної особи: вул. Сокальська, 4,
м. Київ).

(інформація про замовника)



3. Цільове призначення земельної ділянки на вул. Кожум'яцькій у Подільському районі (кадастровий номер 8000000000:85:381:0018) площею 0,2600 га – 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку); категорія земель – землі житлової та громадської забудови; вид використання – для будівництва, експлуатації та обслуговування бізнес-центру з підземним паркінгом, згідно з договором про поновлення договору оренди земельної ділянки від 26.12.2017 укладеного на 10 років між Київською міською радою та ПрАТ «Фінансово-промислова група «Атіка», посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М., реєстр. № 1370 (Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 109105873 від 26.12.2017, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1375725480000, номер запису про інше речове право 24162650), згідно з договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 21.09.2007 № 85-6-00347.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (цільове призначення земельної ділянки – 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку); категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва, експлуатації та обслуговування бізнес-центру з підземним паркінгом).

Цільове призначення земельної ділянки на перетині вул. Верхній Вал та Вознесенського узвозу у Подільському районі (кадастровий номер 8000000000:85:381:0049) площею 0,1965 га – для будівництва, обслуговування та експлуатації офісних споруд, згідно з договором оренди земельної ділянки від 26.09.2003, укладеного на 25 років між Київською міською радою та Акціонерним товариством закритого типу «Фінансово-промислова група «Атіка», зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 26.01.2004 № 85-6-00092, згідно з договором про внесення змін до Договору оренди земельної ділянки від 21.12.2015, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н. П.; реєстр. № 446 (Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про

реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 50469458 від 22.12.2015, номер запису про інше речове право 12659206, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 731183180000).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (цільове призначення земельної ділянки – роздрібної торгівлі та комерційних послуг; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва, обслуговування та експлуатації офісних споруд).

Цільове призначення земельної ділянки на вул. Кожум'яцькій у Подільському районі (кадастровий номер 8000000000:85:381:0011) площею 0,0715 га – для будівництва бізнес-центру з паркінгом, згідно з договором про поновлення договору оренди земельної ділянки від 09.11.2015, укладеного на 5 років між Київською міською радою та ТОВ «Феліксія», посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М., реєстр. № 902 (Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 47250559 від 09.11.2015, номер запису про інше речове право 3699908, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 232556480000).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (цільове призначення земельної ділянки – 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва бізнес-центру з паркінгом).

Функціональне призначення земельної ділянки – територія громадських будівель та споруд, частково територія вулиць і доріг, відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Умовна висота $73,5 \geq h \geq 26,5$ м. Остаточню граничнодопустиму висоту визначити проектною документацією, з урахуванням оточуючої забудови, за умов дотримання вимог з інсоляції та на підставі висновків історико-містобудівного обґрунтування, що має бути погоджене Міністерством культури України.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови, вимог розділу 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури» ДБН 360-92**.

Площа забудови для громадських будівель та споруд приймається відповідно до вимог ДБН 360-92** з врахуванням вимог ДержСанПіН 173, ДБН В.1.1-7-2016.

При розрахунку відсотку забудови врахувати розміщення майданчиків паркування (згідно розрахунку необхідної кількості машино-місць).

Проектування вести з урахуванням вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не розраховується.

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Розмістити об'єкт, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1 ДБН 360-92**, ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», табл. 4 із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Ділянка проектування знаходиться в межах Центрального історичного ареалу, в археологічній та ландшафтній охоронних зонах, в межах архітектурного та археологічного заповідників (рішення виконкому



Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979), в межах Державного історико - архітектурного заповідника «Стародавній Київ» (постанова Ради Міністрів УРСР від 18.05.1987 № 183, в межах пам'ятки ландшафту та історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» (наказ Міністерства культури і туризму України від 03.02.2010 № 58/0/16-10, в межах пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу» (рішення виконкому Київської міськради народних депутатів від 17.11.1987 № 1112).

Виконати вимоги Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про археологічну спадщину», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817, постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318.

Проектну документацію розробляти у відповідності до висновків розробленого, погодженого та затвердженого історико-містобудівного обґрунтування, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318.

Отримати висновок щодо проектної документації наданої на розгляд до відповідних спеціально уповноважених органів охорони культурної спадщини в установленому законодавством порядку (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Дозвіл на виконання робіт отримати згідно чинного законодавства в разі необхідності (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Отримати висновок Інституту Археології НАН України щодо наявності археологічного культурного шару і заходів з його збереження або дослідження.

Земельні ділянки використовувати в межах вимог встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку.



Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно із ст. 5 Закону України «Про основи містобудування».

Забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими водами та виконання інженерної підготовки території згідно з ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення».

Складні інженерно-геологічні та техногенні умови передбачають проведення експертизи проекту в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, згідно вимог ст. 31 ч. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно ДБН 360-92**.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92**.

Відповідно до ДБН А.2.2-1-2003 у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВНС).

Під'їзд до об'єкта забезпечити єдиною системою з урахуванням функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища, вимог наявної містобудівної документації.

Створити умови для вільного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями, передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення та інші вимоги відповідно до вимог ДБН В.2-17:2006.

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону археологічної спадщини», «Про благоустрій населених пунктів», Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів,



затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН Б.2.2-2-2008 «Планування та забудова міст і функціональних територій. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.3-4:2007 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДСТУ Б А.2.2-7:2010-04-21 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та інших будівельних норм, державних стандартів і правил.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони))

6. Витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2, 8.3, від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню.

Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій витримати згідно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32, ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», ДБН В.2.5-20:2001 «Газопостачання» та інших.



Інформацію щодо раніше запроектованих мереж в районі вашого об'єкта отримати до початку проектування в Управлінні інженерно-транспортної інфраструктури Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в:

- а) геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам;
- б) виконавчому геодезичному зніманні планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до Управління інженерно-транспортної інфраструктури Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для занесення в ІР ЄЦТО як інформаційного ресурсу містобудівного кадастру м. Києва, у відповідності до Положення про містобудівний кадастр, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 та розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.01.2014 № 102.

Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32 та наказу від 27.06.2008 № 190 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України».

Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1 (із змінами та доповненнями).

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Заступник директора

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(підпис)

В. Антоненко

(П.І.Б.)