



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)  
**ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ**  
 01001. Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 254 15 45 тел./факс 279 41 67 <http://www.kga.gov.ua>

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ  
ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**  
на Поштовій площі у Подільському районі м. Києва

1. Назва об'єкта будівництва:

– Реконструкція транспортної розв'язки на Поштовій площі у Подільському районі. Будівництво об'єкта багатофункціонального призначення та комплексного благоустрою скверу на Поштовій площі окремою чергою будівництва (II черга).

## 2. Інформація про замовника

– КП «Дирекція будівництва шляхово-транспортних споруд м. Києва»;

– Адреса: 01133, Печерський район, м. Київ, вул. Командарма  
Каменєва, 6.

### 3. Наміри забудови:

– Реконструкція транспортної розв'язки на Поштовій площі у Подільському районі м. Києва. Будівництво об'єкта багатофункціонального призначення та комплексного благоустрою скверу на Поштовій площі (II черга).

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта

– Поштова площа у Подільському районі м. Києва.

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:

– пунктом 4 статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що реконструкцію, реставрацію або капітальний ремонт об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані, а також реконструкцію або капітальний ремонт автомобільних доріг, залізничних колій, ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій у межах земель їх розміщення, а так само нове будівництво відповідно до містобудівної документації об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури на замовлення органів державної влади та органів місцевого самоврядування <sup>крізь відповідних</sup> земель державної чи комунальної власності, може бути проведено за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою;





– розпорядження Київської міської державної адміністрації від 18.12.2012 № 2260 (Про внесення змін до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 19 січня 2005 року № 42 «Про реконструкцію транспортної розв'язки на Поштовій площі у Подільському районі») п.3.10: «В складі проекту реконструкція транспортної розв'язки на Поштовій площі у Подільському районі передбачити можливість будівництва об'єкта багатофункціонального призначення та комплексного благоустрою скверу на Поштовій площі окремою чергою будівництва у встановленому порядку»;

– витяг з протоколу № 13 засідання секції «Містобудування та архітектури, будівництва об'єктів цивільного та промислового призначення, будівельних матеріалів і виробів» Науково-технічної ради Мінрегіону від 21.11.2012.

#### **6. Площа земельної ділянки (га):**

– площу та межі земельної ділянки визначити за проектною документацією з урахуванням меж черговості проекту реконструкції транспортної розв'язки на Поштовій площі;

– вирішити питання щодо оформлення права користування земельною ділянкою для будівництва II черги реконструкції транспортної розв'язки на Поштовій площі.

#### **7. Цільове призначення земельної ділянки:**

– територія громадських будівель та споруд, а також вулиць і доріг.

#### **8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності):**

– Генеральний план міста Києва та проект планування його приміської зони на період до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804;

– Концепція стратегічного розвитку міста Києва (перша стадія Генерального плану розвитку міста Києва та його приміської зони до 2025 року), затверджена рішенням Київської міської ради від 16.09.2010 № 35/4847;

– Межі історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури м. Києва (рішення виконкому Київської ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, 10.10.1988 № 976, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979).

#### **9. Функціональне призначення земельної ділянки:**

– територія громадських будівель та споруд, 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.





# 10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:

— орієнтовні техніко-економічні показники II черги проекту реконструкції транспортної розв'язки на Поштовій площі відповідно до намірів забудови наданих у складі містобудівного розрахунку, розробленого ТОВ «Проектні системи ЛТД» (ліцензія АВ № 408361) у 2013 році:

| Найменування                                    | Од.<br>виміру  | До<br>реконстр. | Після<br>реконстр.             |
|-------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 1                                               | 2              | 3               | 4                              |
| Площа земельної ділянки                         | га             | 2,4868          | 2,4868                         |
| Загальна площа будівель комплексу               | м <sup>2</sup> |                 | 10867,8                        |
| Торгівельний центр (об'єкт № 1)                 |                |                 |                                |
| Загальна площа                                  | м <sup>2</sup> |                 | 8363,6                         |
| Корисна площа                                   | м <sup>2</sup> |                 | 6137,6                         |
| - торгівельна                                   | м <sup>2</sup> |                 | 5460,4                         |
| - заклади громадського харч. на 50 осіб         | м <sup>2</sup> |                 | 93,9                           |
| Заклад громадського харчування № 1 (об'єкт № 2) |                |                 |                                |
| Площа забудови                                  | м <sup>2</sup> |                 | 1034,2                         |
| Загальна площа                                  | м <sup>2</sup> |                 | 1257,9                         |
| Корисна площа                                   | м <sup>2</sup> |                 | 1318,1                         |
| Кількість відвідувачів (посадочних місць)       | осіб           |                 | 180                            |
| Заклад громадського харчування № 2 (об'єкт № 3) |                |                 |                                |
| Площа забудови                                  | м <sup>2</sup> |                 | 776,6                          |
| Загальна площа                                  | м <sup>2</sup> |                 | 1246,4                         |
| Корисна площа                                   | м <sup>2</sup> |                 | 1028,6                         |
| Кількість відвідувачів (посадочних місць)       | осіб           |                 | 192                            |
| Кількість поверхів:                             |                |                 |                                |
| Торгівельний центр                              | пов.           |                 | 2 підземні<br>+ 1<br>надземний |
| - нижче відм. 0.000                             | пов.           |                 |                                |
| - вище відмітки 0,000                           | пов.           |                 | 2                              |
| Заклад громадського харчування № 1              | пов.           |                 | 1                              |
| - вище відм. 0,000                              | пов.           |                 | 2                              |
| Заклад громадського харчування № 2              | пов.           |                 | 2                              |
| - вище відм. 0,000                              | пов.           |                 | 2                              |
| Загальний будівельний об'єм                     | м <sup>3</sup> |                 | 2                              |
| - вище позначки 0,000                           | м <sup>3</sup> |                 | 55242,9                        |
| - нижче позначки 0.000                          | м <sup>3</sup> |                 | 106,4                          |
| Висота поверхів:                                | м              |                 | 4,096,5                        |
| Торговельного центру                            | м              |                 | 0                              |



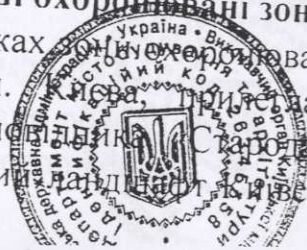


|                                                                      |                |         |         |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|---------|---------|
| Вхідної групи то ТЦ                                                  | м              |         | 10,0    |
| Закладів громадського харчування                                     | м              |         | 3,6-3,8 |
| Площа твердого покриття                                              | м <sup>2</sup> | 22001,5 | 19586,1 |
| Площа зелених насаджень                                              | м <sup>2</sup> | 2866,5  | 2646,3  |
| Загальна кількість відвідувачів що одночасно перебувають в комплексі | осіб           |         | 1501    |
| Загальна кількість працівників                                       | осіб           |         | 231     |

- техніко-економічні показники об'єкту остаточно уточнити проектною документацією для II черги проекту реконструкції транспортної розв'язки на Поштової площі та за містобудівними умовами та обмеженнями;
- остаточно визначити на підставі погодженого в установленому порядку історико-містобудівного обґрунтування.

### Містобудівні умови та обмеження:

- 1. Граничнодопустима висота будівель:**
  - граничні параметри об'єкту, в т. ч. висоту будівель, прийняти з урахуванням висновків історико-містобудівного обґрунтування, розробленого та погодженого в установленому порядку.
- 2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:**
  - визначити проектною документацією з урахуванням вимог ДБН 360-92\*\* та з урахуванням меж проектування реконструкції транспортної розв'язки на Поштової площі.
- 3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови):**
  - для об'єкту не розраховується.
- 4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови:**
  - розмістити об'єкт, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, в межах землекористування;
  - звернутись до Департаменту містобудування та архітектури щодо можливості коригування червоних ліній вулиць, що прилягають до ділянки проектування (в разі необхідності).
- 5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):**
  - територія реконструкції знаходиться в межах охоронюваного ландшафту, Центрального історичного ареалу м. Києва, прилегла до території Державного історико-архітектурного заповідника «Старокиївський Київ», є складовою пам'ятки ландшафту «Історичний ландшафт Київських





- гір і долини р. Дніпра»;
- проектування вести відповідно до Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону археологічної спадщини», нормативно-правових актів у сфері містобудування, будівельних норм, державних стандартів і правил, в т. ч., ДБН А.2.2-3-2012 "Склад та зміст проектної документації на будівництво", ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови: Вимоги безпеки», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-25:2009 «Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН В. 2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДСП 173-96 "Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів" та інших будівельних норм;
  - проектні рішення II черги проекту реконструкції транспортної розв'язки на Поштової площі вирішити в ув'язці з основними проектними рішеннями транспортної розв'язки на Поштової площі;
  - 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";
  - майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку;
  - проектні рішення об'єкту узгодити з Головним управлінням охорони культурної спадщини, Міністерством культури України, Інститутом археології НАН України, КП «Київський метрополітен» та КП «СУППР»;
  - проектними рішеннями передбачити охорону природного середовища, збереження цінних пейзажних якостей пам'ятки ландшафту, а також розпланування наявних пам'яток та об'єктів культурної спадщини;
  - дотримуватись вимог протизсувного режиму;
  - проектні рішення узгодити з ДП «Інститут»Київдормістпроект»;
  - розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість при будівництві об'єкту та виконати технічне обстеження будинків і споруд, які прилягають до об'єкта будівництва і знаходяться в зоні впливу будівельно-монтажних робіт, з доданням відповідних технічних висновків у складі проектної документації (в разі необхідності);
  - передбачити протипожежні заходи відповідно до державних будівельних норм та умов ГУ МНС України в м. Києві щодо проектування будівництва та експлуатації об'єкта з урахуванням вимог ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
  - відповідно до п. 3.4. 3.8 ДБН Б.2.2-2-2008 «Будівництво в зоні охоронюваного ландшафту здійснюються лише після розроблення історико-містобудівних обґрунтувань і за проектами, погодженими органами





охорони культурної спадщини та відповідними органами з питань містобудування та архітектури;

- отримати висновки КП «Київського метрополітену» та КП «Київавтодор»;

- передбачити застосування традиційних для історичної забудови матеріалів та кольорів зовнішнього опорядження;

- передбачити енергозберігаючі технології;

- забезпечити дотримання необхідних санітарно-гігієнічних та пожежних розривів до оточуючих об'єктів будівель та споруд, в т. ч. до естакади та тунелю.

**6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд:**

- визначити з урахуванням охоронних зон інженерних мереж протипожежних, санітарних, побутових відступів від існуючих та запроектованих будівель та споруд, вимог ДБН 360-92\*\* (зі змінами та доповненнями);

- проектування вести з урахуванням вимог ДБН В.2.2-9-99 "Громадські будинки та споруди";

- проектування вести згідно ДБН В.1.1.7-2002 "Пожежна безпека об'єктів будівництва";

- забезпечити дотримання нормативних відстаней від об'єкта проектування до шляхопроводу та оточуючих будівель і споруд.

**7. охоронювані зони інженерних комунікацій:**

- витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92\*\* дод. 8.1, 8.2 від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;

- передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

- виконати вибірку раніше запроектованих мереж в Управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста;

- створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території;

- дотримуватись вимог протизсувного режиму;

- дотримуватись вимог технічних умов експлуатаційних служб;

- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж;

- розробити заходи щодо забезпечення безперебійного інженерного обслуговування прилеглої забудови;

- отримати необхідні технічні умови для інженерного забезпечення об'єкта містобудування, забезпечення пожежної та технічної безпеки, цивільного захисту (уточнюється в залежності від функціонального призначення об'єкту).





**8. вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»:**

– інженерно-геологічні вишукування в процесі будівництва виконують відповідно до п. 3.4 ДБН А.2.1-1-2008 з урахуванням ступеня вивченості території (у т. ч. давність інформації), норм чинного законодавства, нормативних актів та нормативних документів, які регулюють діяльність у відповідних сферах та на конкретній території, з дотриманням вимог цивільного захисту у сфері техногенної безпеки, охорони праці та навколишнього середовища;

– проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерно-транспортної інфраструктури міста для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поновлення топографо-геодезичних матеріалів (відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України №1146 від 20.07.2000 (п.п. 17, 18) та для врахування в подальшій роботі, як раніше запроєктовані мережі;

– виконати геологічні вишукування.

**9. вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):**

– виконати комплексний благоустрій скверу на Поштовій площі та впорядкування прилеглої до скверу території, з урахуванням статусу території;

– в проекті комплексного благоустрою передбачити мощення пішохідної зони Поштової площі, мощення тротуарною плиткою пішохідних доріжок у сквері, влаштування лавок, газонів, фонтану (за необхідності), ліхтарів, урн, квіткарок тощо;

– розробити план благоустрою та озеленення для об'єкту з врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта і території, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку зелених насаджень, влаштування квітників і газонів, а також посадку кущів;

– проектною документацією передбачити улаштування художнього освітлення Поштової площі та скверу в нічний час;

– виконати акт обстеження зелених насаджень на ділянці проектування та на території скверу;

– в проекті благоустрою передбачити належні заходи щодо впорядкування набережної, тієї її частини, яка примикає до об'єкту будівництва.

**10. забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:**

– передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття пішохідної частини Поштової площі, відповідного покриття пішохідної частини Поштової площі, додатково освітлення тощо;





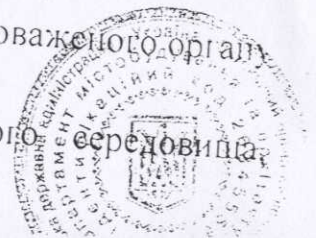
- передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями;
- в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему та узгодити її з УДАІ ГУ МВС України в м. Києві;
- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;
- відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 №784 розробити заходи щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;
- врахувати вимоги ДБН В.2.2-17:2006 "Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення".

#### **11. вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:**

- проектом передбачити місця паркування автотранспорту (у разі необхідності укласти договір оренди парко-місць з КП «Київтранспарксервіс»);
- передбачити місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням згідно з нормативами;
- передбачити необхідну кількість машино-місць для автомобілів інвалідів.

#### **12. вимоги щодо охорони культурної спадщини:**

- виконати вимоги ст. 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI щодо отримання рекомендацій архітектурно-містобудівної ради з питань планування та використання території у межах історичного ареалу;
- всі земельні роботи виконувати з урахуванням вимог законодавства щодо охорони і використання наявних на ділянці археологічних об'єктів або предметів;
- забезпечити збереження об'єктів культурної спадщини, які прилягають до об'єкта будівництва;
- врахувати вимоги Закону України "Про охорону культурної спадщини", рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, проєктні рішення узгодити зі спеціально уповноваженими органами охорони культурної спадщини;
- отримати висновок Інституту археології НАН України та Державної служби з питань національної культурної спадщини;
- роботи проводити під наглядом спеціально уповноваженого органу у сфері охорони археологічної спадщини;
- забезпечити збереження характеру традиційного середовища, планувально-просторової композиції тощо;





- виконати історичну довідку на місцевість та погодити її з відповідним органом охорони культурної спадщини;
- до початку будь-яких земельних робіт отримати дозвіл на проведення археологічних розвідок, розкопок.

Проект розробити відповідно до нормативно-правових актів у сфері містобудування, вимог Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 №45, Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону археологічної спадщини», нормативно-правових актів у сфері містобудування, будівельних норм, державних стандартів і правил, в т. ч., ДБН А.2.2-3-2012 "Склад та зміст проектної документації на будівництво", ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови: Вимоги безпеки», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-25:2009 «Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН В. 2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення», ДСН 173-96 "Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів" та інших будівельних норм.

До реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт або видачі дозволу на виконання будівельних робіт необхідно надати затверджену проектну документацію до Департаменту містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі (при відповідності містобудівній документації та вихідним даним).

**Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:** до завершення будівництва II черги реконструкції транспортної розв'язки на Поштовій площі у Подільському районі м. Кисва.

Директор



С. А. Целовальник



