



# КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

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, e-mail: info@kga.gov.ua 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)

*Від 22.01.2020* № 76

## Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція майнового комплексу під багатofункціональний комплекс.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Реконструкція,  
вул. Набережно-Хрещатицька у Подільському районі м. Києва.

Майновий комплекс (будівлі та споруди):

- вул. Набережно-Лугова, 2 літера З, Ж, И, Г, 2Б, Д, 2А, 2Г, Ч, Ц, Ю, Я,



2Д, (літера1 (Цифра), 2В, 2Е (Свідоцтво НБ №010001161 від 27.01.1998 р, Свідоцтво НБ № 010001162 від 27.01.1998 р, Свідоцтво НБ № 010001163 від 27.01.1998 р, Свідоцтво НБ № 010001164 від 27.01.1998 р, Свідоцтво НБ № 010001166 від 27.01.1998 р., Свідоцтво МК № 010001991 від 08.02.1999р., Свідоцтво САЕ №178945 від 12.01.2011р., Свідоцтво САЕ №178015 від 12.01.2011р., Свідоцтво САЕ №178016 від 12.01.2011р., Свідоцтво САЕ №178017 від 12.01.2011р., Свідоцтво САЕ №178018 від 12.01.2011р., Свідоцтво САЕ №178946 від 12.01.2011р., Свідоцтво ЯЯЯ № 802165 від 23.08.2006р. Свідоцтво ЯЯЯ № 802167 від 23.08.2006р., Свідоцтво ЯЯЯ № 802168 від 23.08.2006р.Ю, Свідоцтво ЯЯЯ № 802169 від 23.08.2006р., Свідоцтво САВ № 552563 від 23.03.2009р.);

- вул. Набережно-Хрещатицька, 14 літера У, літери Т,Т<sup>1</sup>, літера С Свідоцтво МК№010001992 від 08.02.1999 р.

---

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

## 2. Землекористувачі:

Замовник 1: Приватне акціонерне товариство «Київський річковий порт» (код ЄДРПОУ: 03150071; місцезнаходження юридичної особи: 04070, м. Київ, вул. Верхній Вал, 70).

Замовник 2: Акціонерне комерційно-виробниче товариство «Торгрічтранс» (код ЄДРПОУ: 03150326; місцезнаходження юридичної особи: 04070, м. Київ, вул. Набережно-Хрещатицька, 14).

## Інвестор:

Замовник 3: Товариство з обмеженою відповідальністю «РІВЕРСАЙД ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД» (код ЄДРПОУ: 40039630; місцезнаходження юридичної особи: 04176, м. Київ, вул. Електриків, буд. 23Б), в частині реконструкції об'єктів нерухомого майна відповідно до договорів про інвестування та делегування функцій Замовника № 09/08/2019 від 09.08.2019 р. та № 20/08/19-01 від 20.08.2019 р., додаткової угоди № 1 «до договору інвестування та делегування функцій замовника № 20/08/19-01 від 20.08.2019» від 27.12.2019 р.

---

(інформація про замовника)



3. Цільове призначення земельної ділянки Приватного акціонерного товариства «Київський річковий порт» з кадастровим номером: 8000000000:85:316:0069, площа – 12,2332 га, код – 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).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу: НВ-8000992472019, дата формування: 09.09.2019.

Цільове призначення земельної ділянки Приватного акціонерного товариства «Київський річковий порт» з кадастровим номером: 8000000000:85:316:0072, площа – 0,2142 га, код – 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).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу: НВ-0003217382019, дата формування: 28.05.2019.

Цільове призначення земельної ділянки Акціонерного комерційно-виробничого товариства «Торгрічтранс» з кадастровим номером: 8000000000:85:316:0040, площа – 0,4871 га, код – 03.15 - для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу: НВ-8000045402013, дата формування: 25.09.2013.

Функціональне призначення земельних ділянок (8000000000:85:316:0069, 8000000000:85:316:0072, 8000000000:85:316:0040) - територія громадських будівель та споруд, 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 р. № 370/1804.

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



## Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранична висота об'єкту < 27 метрів.

Остаточну висоту визначити проектною документацією, розробленою згідно із вимогами будівельних норм ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі».

---

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови та табл. 6.9 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових та протипожежних розривів.

---

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не розраховується для об'єкта проектування.

---

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

4. Розмістити об'єкт, в тому числі приямки, входні 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 запроєктованих будівель і споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкта будівництва та приміщень будинків на



суміжних ділянках.

Забезпечити виконання глави 17 Земельного кодексу України у тому числі щодо забезпечення рівних прав на забудову власників або користувачів суміжних земельних ділянок, з урахуванням протипожежних розривів до меж земельних ділянок.

---

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

5. Об'єкт проектування знаходиться в межах історичного центру міста, центральної планувальної зони, історичного ареалу, в зоні регулювання забудови третьої категорії (згідно з рішеннями 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, рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/180).

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 після отримання погодження Міністерства культури України, у відповідності до Закону України «Про охорону культурної спадщини» та розпорядження КМДА № 979 від 17.05.2002 р.

Проектну документацію рекомендовано надати на розгляд науково-методичної ради Міністерства культури України з врахуванням зауважень протоколу при доопрацюванні проектної документації.

Забезпечити збереження історичного розпланування традиційного характеру середовища, збереження меж історичних зелених насаджень загального користування.



Цільове призначення земельної ділянки привести у відповідність до ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Частина земельної ділянки потрапляє в прибережно-захисну смугу об'єкту водного фонду. Проектування вести з врахуванням вимог Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення безперешкодного доступу громадян до узбережжя водних об'єктів для загального водокористування» та Водного кодексу України.

Ділянка проектування потрапляє в санітарно-захисну зону від промислових об'єктів. Виконати вимоги додатку № 4 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996 р., для визначення розміру та особливості правового режиму санітарно-захисної зони в залежності від виду об'єкта та виду інтенсивності його діяльності.

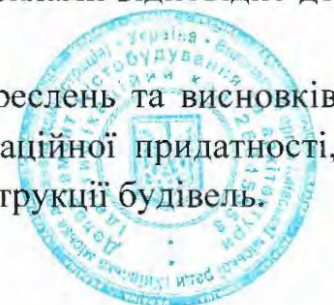
Частина земельної ділянки потрапляє в зону будівництва Подільського мостового переходу через р. Дніпро та Подільсько-Воскресенської лінії Київського метрополітену. Проектні рішення та транспортно-пішохідну схему узгодити з проектом будівництва Подільського мостового переходу через р. Дніпро та Подільсько-Воскресенської лінії Київського метрополітену, враховуючи чинну містобудівну документацію.

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

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку.

За необхідності передбачити місця для розміщення реклами відповідно до Закону України «Про рекламу».

Передбачити реконструкцію на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, отримати технічний висновок про можливість реконструкції будівель.



Передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки.

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 (розділ 12).

Проектними рішеннями передбачити необхідну розрахункову кількість місць зберігання транспортних засобів згідно з п.10.8.1 ДБН Б.2.2-12:2019, (розділ 10.8; табл.10.5).

Місця зберігання автотранспортних засобів передбачити в надземних або підземних паркінгах (за визначенням можливості згідно з гідрогеологічними умовами) в будівлях наземних паркінгів закритого типу, механізованих багаторівневих паркінгах та гостьових стоянках відповідно до п.10.8.3;10.8.5;10.8.6 ДБН Б.2.2-12:2019 та вимог ДБН В.2.3-15:2007.

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 та проекту будівництва Подільського мостового переходу через р. Дніпро та Подільсько-Воскресенської лінії Київського метрополітену.

Передбачити засоби для створення безперешкодного життєвого простору для осіб з обмеженими фізичними можливостями згідно з вимогами ДСТУ Б ISO 21542:2013 «Будинки і споруди. Доступність і зручність використання побудованого життєвого середовища (ISO 21542:2011, IDT)», затверджених наказом держбуду № 481 від 03.10.2013 р., ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».



Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про охорону культурної 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 В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-14-2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», Водний кодекс України, ДБН В.2.3-7-2018 «Метрополітени. Споруди транспорту» 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. Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Кодексу систем розподілу, затвердженого Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики та комунальних послуг від 14.03.2018 № 310, 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.2.5-20:2018 «Газопостачання» та наказ 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».

Інформацію щодо раніше запроєктованих мереж в районі вашого об'єкта отримати до початку проєктування отримати у Департаменті містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

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

- а) геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контрольно-геодезичному зніманні (КГЗ) планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до 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.

Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва».

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

Заступник директора

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



(підпис)

Юрій ТАЦІЙ

(П.І.Б.)