



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

04.02.2024 № 055-1315

Інформаційно-аналітичне видання «КиївВласть»

Журналістові О. Глазунову

Aleksandr-glazunov@ukr.net

Про надання інформації

На виконання доручення заступника керівника апарату виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Є. Ситніченко від 28.01.2021 № 441 (з) Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) в межах повноважень розглянуто запит щодо будівництва на земельній ділянці на вул. Верхній Вал, 44 у Подільському районі та повідомляємо.

Відповідно до частини 2 статті 19 Конституції України Департамент та його посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно з даними електронної бази документообігу, замовнику будівництва ТОВ «ЯВІР» надано містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки від 14.10.2011 № 11665/0/18/009-11 для будівництва офісно-торговельного комплексу на вул. Верхній Вал, 44 у Подільському районі.

Додаток: на 6 арк. в 1 прим.

Перший заступник директора

Олександр ЯСТРУБЕНКО



КИЇВГОЛОВАРХІТЕКТУРА

НАЦІОНАЛЬНИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

01001 м. Київ 1, вул. Хрещатик, 32, тел.: (044) 254 15 45, тел./факс: 279 41 67, <http://www.grad.kiev.ua>

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ вул. Верхній Вал, 44, Подільський район

Загальні дані:

- 1. Назва об'єкта будівництва:**
 - Будівництво офісно-торговельного комплексу
- 2. Інформація про замовника**
 - ТОВ "ЯВІР"
 - Адреса: м. Київ, вул. Малиновського, 6-б
- 3. Наміри забудови:**
 - На ділянці пропонується розмістити офісно-торговельний комплекс. Наміри забудови відповідають допустимим видам забудови містобудівної документації
- 4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**
 - вул. Верхній Вал, 44, Подільський район
- 5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:**
 - Договір оренди земельної ділянки від 31.01.2006 №85-6-00246;
- 6. Площа земельної ділянки (га):**
 - 0,0316 га – згідно з договором оренди земельної ділянки від 31.01.2006 №85-6-00246.
- 7. Цільове призначення земельної ділянки:**
 - будівництво, обслуговування та експлуатація офісно-торговельного комплексу – згідно з договором оренди земельної ділянки від 31.01.2006 №85-6-00246;



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

– 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 – відповідно до Генерального плану міста та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804;

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

– орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів забудови:

1.	Загальна площа ділянки	0,0316 га
2.	Площа забудови	307,67 м ²
3.	Поверховість	5 пов.
4.	Кількість робочих місць	170 чол.

- за громадськими обговореннями - 5-6 наземних поверхів;
- відповідно до містобудівного розрахунку забезпечити розміщення транспортних засобів (машиномісця) на території землевідведення в кількості не меншій 52 машиномісця, для обслуговування території забезпечити транспортний проїзд для пожежних машин завширшки 3,5 м.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель:

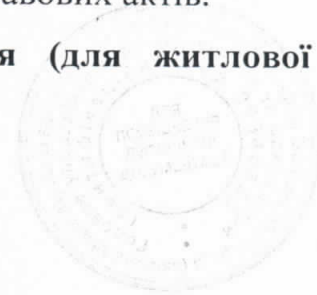
– Поверховість будівель комплексу складає 5-6 поверхів (наземних), за узгодженим рішенням на громадських слуханнях, за уточненням вимог забезпечення нормативної інсоляції. вимог історико-містобудівного обґрунтування, розробленого та погодженого в установленому порядку

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

– Визначити відповідно до чинних нормативно-правових актів.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови):

– Розрахунок щільності не вимагається.



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, за межами червоних ліній оточуючих вулиць, не порушуючи межі землекористування.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):

– отримати рекомендації архітектурно-містобудівної ради щодо планування, забудови та іншого використання території у межах історичних ареалів міста і зон охорони пам'яток архітектури та містобудування (згідно Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності");

– належність ділянки до території захисту традиційного характеру: архітектурна, археологічна охоронні зони, Державний історико-архітектурний заповідник "Стародавній Київ" 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;

– **Історичні ареали міста:** Центральний історичний ареал.;

– урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце реконструкції та будівництва, згідно із ст. 5 Закону України "Про основи містобудування";

– майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку;

– в об'ємно-просторовому рішенні забезпечити композиційну узгодженість з оточуючим історичним середовищем, врахувати містобудівне значення місця розташування об'єкта;

– у випадку прибудови до існуючих будівель отримати згоди власників та користувачів;

– розробити, погодити та затвердити історико-містобудівне обґрунтування відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 №318;

– проект розробити відповідно до ДБН А.2.2-3-2004 "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва";

– врахувати вимоги Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17.02.2011 №3038-VI;

– виконати вимоги рішення Київської міської ради від 16.06.2005 № 438/3014 "Про порядок громадського обговорення містобудівної документації в м. Києві" та розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817 "Про захист історико-культурного середовища та припинення хаотичної забудови історичної частини м. Києва";

- до початку проектних робіт провести археологічні дослідження;
- проектування вести з урахуванням вимог ДБН В.2.2-9-99 "Громадські будинки та споруди", ДБН 2.2-23:2009 "Підприємства торгівлі", ДБН В.1.1.7-2002 "Пожежна безпека об'єктів будівництва".

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** п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1, табл. 6.2;

– виконати технічне обстеження будинків та споруд, які прилягають до об'єкта будівництва і знаходяться в зоні впливу будівельно-монтажних робіт, відповідні технічні висновки яких мають входити до складу проектно-кошторисної документації;

– врахувати вимоги ДБН В.1.2-12-2008 "Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки".

7. охоронювані зони інженерних комунікацій:

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

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

– об'єкт підключити до інженерних мереж у відповідності до технічних умов експлуатуючих служб.

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

– проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерної 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 запроектовані мережі.

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

– виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території;

– забезпечити дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих та запроектованих (або перспективних) будівель і споруд;

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

10. забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:

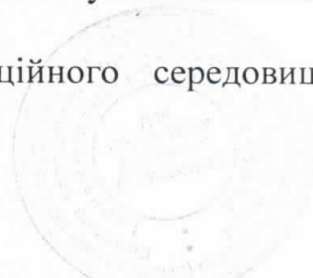
- передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення тощо;
- передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями;
- в складі проекту врахувати існуючу транспортну мережу, розробити транспортно-пішохідну схему;
- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;
- застосувати для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків – тверде покриття;
- 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:

- передбачити паркінги, гостьові автостоянки та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням згідно з нормативами за межами червоних ліній оточуючих вулиць в межах відводу;
- розрахункова кількість м/м на автостоянках для будівель офісного призначення залежить від кількості працюючих та відвідувачів, і згідно табл. 7.6. ДБН 360-92** зі змінами від 21.06.2011 №67;
- розрахункова кількість м/м на автостоянках для будівель з торговими залами залежить від площі торгових залів, і згідно табл. 7.6. ДБН 360-92** для торгових залів;
- на 100 місць в залі кафе 8-10 місць автостоянки;
- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів.

12. вимоги щодо охорони культурної спадщини:

- 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, проектні рішення узгодити зі спеціально уповноваженим органом охорони культурної спадщини;
- виконати вимоги та умови щодо охорони пам'яток історії, культури, історичного середовища відповідного спеціально уповноваженого органу охорони культурної спадщини;
- забезпечити збереження характеру традиційного середовища, плануально-просторової композиції тощо.



**Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:
до завершення будівництва офісно-торговельного комплексу.**

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

В. о. начальника



А. В. Вавриш