



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

02.10.2020 № 065-10945

пані Катерині

foi+request-76037-

35778022@dostup.pravda.com.ua

Про надання інформації

На виконання доручень заступника керівника апарату виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Є. Ситніченка від 28.09.2020 № 5507 (з) та від 25.09.2020 № 5467 (з) Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент), в межах наданих повноважень розглянуто Ваші запити на отримання публічної інформації від 25.09.2020 в частині надання копії містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на вул. Кіквідзе, 17 у Печерському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:82:138:0044) та з інших питань та повідомляємо наступне.

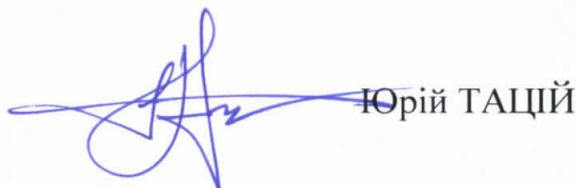
Відповідно до частини 2 статті 19 Конституції України Департамент та його посадові особи діють лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Положення про Департамент, затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 27.01.2011 № 90 (зі змінами) Департамент в межах повноважень надає містобудівні умови та обмеження для проектування об'єктів будівництва, які є основними із складових вихідних даних.

Згідно з електронною базою даних Департаменту та даними прив'язки об'єктів будівництва в електронній базі GIS, замовнику будівництва ТОВ «Буйфіш холдінгс» надано містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 26.12.2013 № 21986/0/12/009-13 для будівництва житлово-офісного комплексу з об'єктами соціально-побутового, торговельного призначення та паркінгу на вул. Кіквідзе, 17 у Печерському районі м. Києва.

Додаток: на 9 арк. в 1 прим. (на електронну адресу).

Заступник директора



Юрій ТАЦІЙ



КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

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 ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

На вул. Кіквідзе, 17 у Печерському районі м. Києва

Загальні дані:

- 1. Назва об'єкта будівництва**
 - Будівництво житлово-офісного комплексу з об'єктами соціально-побутового, торговельного призначення та паркінгу.
- 2. Інформація про замовника**
 - Товариство з обмеженою відповідальністю "Буйфіш холдінгс";
 - 01103, м. Київ, вул. Кіквідзе, 17.
- 3. Наміри забудови**
 - будівництво житлово-офісного комплексу з об'єктами соціально-побутового, торговельного призначення та паркінгу.
- 4. Адреса будівництва або місцезорозташування об'єкта**
 - вул. Кіквідзе, 17, Печерський район.
- 5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
 - Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права оренди земельної ділянки (індексний номер витягу 14785531 від 17.12.2013, номер запису про інше речове право 3891694 від 17.12.2013, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 244780080000), виданий приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.
- 6. Площа земельної ділянки**
 - в межах земельної ділянки площею 1,8262 га (відповідно до Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права оренди земельної ділянки (індексний номер витягу 14785531 від 17.12.2013, номер запису про інше речове право 3891694 від 17.12.2013, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 244780080000).

актійний № 21007/07-1-13 від 19.12.2013



7. Цільове призначення земельної ділянки

– для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами соціально-побутового, торгового призначення та паркінгу.

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;

– 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, наказ Міністерства культури, туризму України від 23.12.2005 № 1076;

– Концепція стратегічного розвитку м. Києва (I стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року), схваленої рішенням Київської міської ради від 16.09.2010 № 35-4847.

9. Функціональне призначення земельної ділянки

– територія житлової середньоповерхової забудови - 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 відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку розробленого у 2012 році ТОВ "Проектно-інвестиційна сервісна компанія" (ліцензія серія АВ № 515219):

1	Площа ділянки	1,8262 га
2	Площа забудови в тому числі:	9900 кв. м
	будинку	3500 кв. м
	паркінгу	6400 кв. м
3	Площа комплексу (10 секцій)	48200 кв. м
4	Житлова площа комплексу	27840 кв. м
5	Кількість квартир в тому числі:	322 кв.
	1-кімнатні	127 кв.
	2-кімнатні	126 кв.
	3-кімнатні	50 кв.
	5-кімнатні	16 кв.
	7-кімнатні	3 кв.
6	Площа підземного паркінгу	6200 кв. м
7	Площа технічного поверху	3740 кв. м

8	Площа вбудованих приміщень в тому числі:	652 кв. м
	магазин продовольчих товарів	150 кв. м
	кафе на 50 п/місць	200 кв. м
	аптека	100 кв. м
	приймальний пункт хімчистки	50 кв. м
9	Кількість поверхів	9 пов. + мансарда
10	Кількість машино-місць в т. ч. паркінгу	259 м-м
	гостьові автостоянки	40 м-м

ТЕП уточнити на подальших стадіях проектування з врахуванням вимог державних будівельних норм України, висновків історико-містобудівного обґрунтування погодженого та затвердженого згідно чинного законодавства та даних містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

ТЕП уточнити та відкоригувати з врахуванням забезпечення мешканців та відвідувачів житлової частини комплексу об'єктами соціально-культурного призначення, необхідною кількістю машино-місць, прибудинкових майданчиків, тощо.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель

– встановити гранично допустиму поверховість об'єкта згідно вимог ДБН 360-92**, за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих (малоповерхова забудова) та перспективних будівель і споруд, з урахуванням висновків історико-містобудівного обґрунтування та відповідно до Генерального плану м. Києва, розробленого інститутом "Київгенплан" АТ "Київпроект", затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

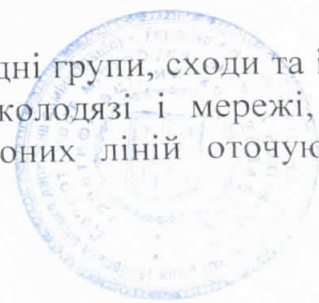
– визначити відповідно до нормативно-правових актів, враховуючи суміжну забудову, нормативну місткість прибудинкових майданчиків в межах ділянки проектування, тощо.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

– встановити гранично допустиму щільність населення для житлової забудови - 450 чол./га на виконання чинних нормативно-правових актів (п. 3.7 ДБН 360-92**).

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, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих



вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

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

– ділянка проектування знаходиться в межах Центрального історичного ареалу, в зоні регулювання забудови III 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). Проект надати на розгляд та узгодження до відповідних спеціально уповноважених органів охорони культурної спадщини. 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 в т. ч. щодо влаштування в'їзду – виїзду на вул. Кіквідзе вирішити в установленому чинним законодавством порядку;

– до початку проектування отримати погодження КП "Київський метрополітен" щодо можливості проектування (будівництва) над тунелями існуючої Сирецько - Печерської лінії метрополітену та лист ДП "Укрметротунельпроект", як проектної організації, стосовно технічної можливості проектування (будівництва) об'єкту над діючою лінією метрополітену;

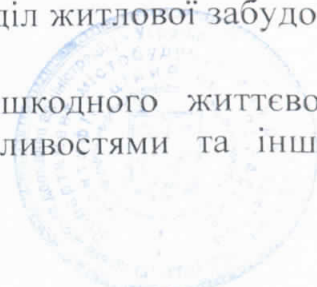
– врахувати існуючу, перспективну та приватну малоповерхову забудову на суміжних ділянках;

– передбачати умови щодо забезпечення комплексної забудови територій, в тому числі розміщення і будівництво одночасно зі спорудженням жилих будинків, об'єктів соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) згідно з містобудівними розрахунками щодо забезпечення населення об'єктами соціальної сфери;

– згідно рішення Київської міської ради від 26.01.2012 № 16/7353 "Про затвердження міської цільової комплексної програми профілактики та протидії злочинності в м. Києві "Безпечна столиця" на 2012-2015 роки" передбачити в новозбудованих будинках приміщення для прийому громадян дільничними інспекторами міліції та штабів громадського формування (за погодженням з райвідділами МВС України в м. Києві), а у під'їздах для чергових (консьержів);

– черговість будівництва або вимоги щодо виділення пускових комплексів визначити на підставі завдання на проектування. При визначені черговості передбачити одночасний пропорційний розподіл житлової забудови та соціальної інфраструктури;

– розробити заходи щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших



маломобільних груп населення, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 № 784;

- розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість при будівництві 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;

- враховуючи можливість негативної реакції населення щодо проведення зазначеного будівництва, до початку розробки проектної документації замовнику здійснити публікацію в засобах масової інформації про будівництво з метою урахування громадської думки.

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

- визначити з врахуванням висновків КП "Київський метрополітен";
- визначити з врахуванням побутових та протипожежних розривів від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до ДБН 360-92** п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1. із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд за рекомендованим висновком уповноваженого міського підрозділу протипожежного нагляду;

- в'їзну рампу до паркінгу об'єкту розташувати на відстані на нормативній відстані від вікон житлових та громадських будинків, відповідно до ДБН 360-92** та ДержСанПіН.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій

- витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2 та ДСП № 173, 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;

- у разі необхідності роботи щодо винесення інженерних мереж, які експлуатують будівлю, виконати в межах своєї ділянки за умови погодження з відповідними службами;

- виконати вибірку раніше запроектованих проектних рішень та мереж в управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста Департаменту містобудування та архітектури;

- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж в т. ч. КП "Київський метрополітен", ВАТ "СУППР";

- передбачити забезпечення безперебійного інженерного обслуговування нежитлових приміщень, розташованих в будинку;

- розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови;



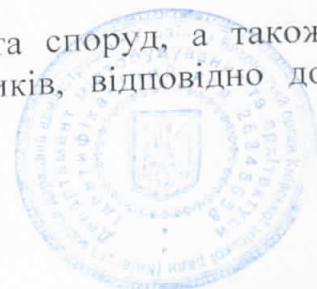
- передбачити застосування енергозберігаючих технологій;
- проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерно-транспортної інфраструктури міста для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поновлення топографо-геодезичних матеріалів та для врахування в подальшій роботі, як раніше запроектовані мережі.

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 виконують відповідно до 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;
- 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);
- забезпечити виконання вимог щодо захисту ділянки і споруд від зсувів згідно з технічними умовами та вимогами ВАТ "Спеціального управління протизсувних підземних робіт" (СУППРУ).

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)

- забезпечити виконання вимог Закону України "Про благоустрій населених пунктів";
- передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92**;
- виконати комплексний благоустрій та озеленення території в т. ч. прилеглої з врахуванням функціонального призначення, особливостей території, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів;
- знесення зелених насаджень здійснювати відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 № 1045 "Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах України", рішення від 27.10.2011 року № 384/6600 Київської міської ради "Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва";
- дотримання відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного забезпечення, до дерев і чагарників, відповідно до п. 5.12, табл. 5.2 ДБН 360-92**;



- передбачити заходи по захисту зелених насаджень, які підлягають збереженню, від пошкодження будівельною технікою для забезпечення їх життєдіяльності.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку

- розробити транспортну схему та розрахунок впливу об'єкта на транспортну інфраструктуру міста зокрема в містобудівному утворенні обмеженому вулицями: бульв. Дружби Народів, вул. Кіквідзе, вул. Наддніпрянське шосе щодо збільшення інтенсивності руху з врахуванням існуючої та перспективної пропускної здатності та вплив на них;

- в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему та схему організації дорожнього руху з врахуванням існуючої транспортно-пішохідної схеми;

- передбачити організацію другого в'їзду – виїзду на вул. Кіквідзе;

- передбачити влаштування безпечних під'їздів для автотранспорту та тротуарів для руху пішоходів згідно з технічними умовами ДАІ та вимогами ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001;

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

- передбачити велодоріжки та облаштовані дорожні переходи;

- забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

- передбачити будівництво паркінгу та автостоянки у т. ч. для автомобілів інвалідів та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням за рахунок відведеної території для постійного та тимчасового зберігання автотранспорту відповідно до вимог ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-15:2007;

- проектом передбачити необхідну кількість місць паркування автотранспорту;

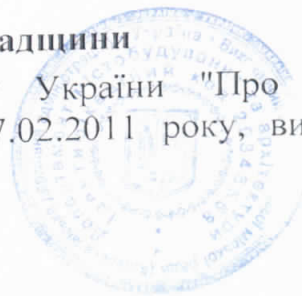
- автостоянки для тимчасового зберігання більше 50 автомобілів повинні мати не менше двох в'їздів – виїздів;

- передбачити при в'їзді до паркінгу та тимчасової автостоянки накопичувальні майданчики, місткість яких визначається згідно п. 5.7 ДБН В.2.3-15:2007

- передбачити влаштування відкритої автостоянки на нормативній відстані від вікон громадських та житлових приміщень об'єктів містобудування (табл. 7.5 ДБН 360-92**).

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

- виконати вимоги ст. 20 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" № 3038-VI від 17.02.2011 року, 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;

– розробити та погодити історико-містобудівне обґрунтування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 та відповідно до Порядку, затвердженого наказом Державної служби з питань національної культурної спадщини від 10.01.2011 № 2;

– замовнику повідомити громадськість про майбутнє будівництво та виконати вимоги розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817 "Про захист історико-культурного середовища та припинення хаотичної забудови історичної частини м. Києва";

– забезпечити збереження історично цінного розпланування, забудови, впорядкування та ландшафту;

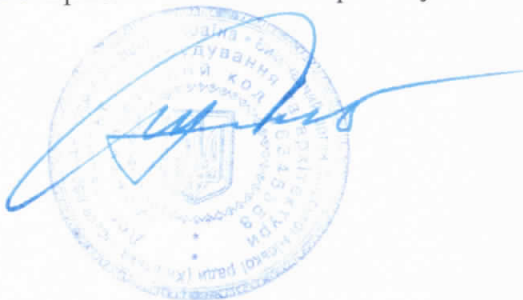
– забезпечити видове розкриття об'єктів культурної спадщини та зберегти композиційну значимість наявних на суміжних ділянках пам'яток з додержанням відповідності архітектури нових будинків і споруд пам'яткам.

Проект розробити відповідно до нормативно-правових актів у сфері містобудування, будівельних норм, державних стандартів і правил, 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, з урахуванням вимог ДБН А.2.2-3-2012 "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.1.1.7-2002 "Пожежна безпека об'єктів будівництва", ДБН В.2.2-9-2009 "Будинки і споруди. Громадські будинки та споруд. Основні положення", ДБН В.2.3-15:2007 "Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів", ДБН В.2.2-23:2009 "Будинки і споруди. Підприємства торгівлі", ДБН В.2.2-11-2002 "Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення", ДБН В.2.2-25:2009 "Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)", ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення", ДБН В.2.2-17:2006 "Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення" та інших.

До початку будівельних робіт, згідно з законом України "Про регулювання містобудівної діяльності", затверджену проектну документацію надати до Департаменту містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі.

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки: до завершення будівництва житлово-офісного комплексу з об'єктами соціально-побутового, торговельного призначення та паркінгу.

Директор



С. А. Целовальник