

ЗАТВЕРДЖЕНО

**Наказ департаменту містобудівного
комплексу та земельних відносин
Чернівецької міської ради**

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

23.04.2019 № 435-МУО

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

**Реконструкція житлового будинку з надбудовою та прибудовою під
багатоквартирний житловий будинок з комерційними приміщеннями**
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція, м.Чернівці, вул. Героїв Майдану, 92

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Ткачук Сергій Володимирович,

(інформація про замовника)

3. Відповідно до містобудівної документації «Коригування генерального плану міста Чернівці», затвердженої рішенням 48 сесії міської ради VI скликання від 27.03.2014 року №1171, в складі якої розроблено план зонування території міста (детальний план території не розроблявся), запроектований об'єкт будівництва розміщений на території квартирної багатоповерхової забудови (Ж-3 – зона багатоповерхової квартирної житлової та громадської забудови). Цільове призначення земельних ділянок за кадастровими номерами 7310136300:12:003:0339 та 7310136300:12:003:0271 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Об'єкт будівництва – є переважним видом забудови.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. 11,0 метрів

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 50%

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 180 люд/га

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

4. По червоній лінії вул.Героїв Майдану. Лінія регулювання забудови не встановлена. Відстані від об'єкта містобудування I, II ступеня вогнестійкості до існуючих об'єктів I, II ступені вогнестійкості будинків – 6 м, до існуючих об'єктів III ступеня вогнестійкості – 8 м, до існуючих об'єктів IIIa, IIIб, IV, IVa, V ступенів вогнестійкості будинків – 10 м; від об'єкта містобудування III ступеня вогнестійкості до існуючих об'єктів I, II ступені вогнестійкості будинків – 8 м, до існуючих об'єктів III ступеня вогнестійкості – 8 м, до існуючих об'єктів IIIa, IIIб, IV, IVa, V ступенів вогнестійкості будинків – 10 м; від об'єкта містобудування IIIa, IIIб, IV, IVa, V ступеня вогнестійкості до існуючих об'єктів I, II ступені вогнестійкості будинків – 10 м, до існуючих об'єктів III ступеня вогнестійкості – 10 м, до існуючих об'єктів IIIa, IIIб, IV, IVa, V ступенів вогнестійкості будинків – 15 м, згідно з вимогами пункту 15.2.2, табл.15.2 та пункту 15.2.3. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Врахувати нормативні розриви (побутові, протипожежні, санітарні, тощо) та вимоги інших будівельних норм.

державних стандартів, норм і правил. Провести обстеження технічного стану будівельних конструкцій сусідніх будівель та впливу на них запланованої реконструкції згідно норм ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт».

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

5. За межами: зон регулювання забудови, зон охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, прибережної захисної смуги, зони санітарної охорони. Відповідно до схеми зонування за інженерно-геологічним регламентом об'єкт будівництва знаходиться в підзоні сейсмічної небезпеки - ГЕО-1; за планувальним регламентом центральна зона (І), з коефіцієнтом цінності ділянок 1,75 (ПЛ-1); за історико-архітектурним регламентом на території історичного ареалу – підзона ІА-4. Відповідно до приписів статті 5, 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» перед проектуванням та виконанням будівельних робіт отримати позитивний висновок відділу охорони культурної спадщини Чернівецької міської ради, дотримуватись його вимог. У відповідності до статті 14 Закону України «Про архітектурну діяльність» проектні рішення погодити в головного архітектора міста. Розробити паспорт фасаду та отримати погодження органу охорони культурної спадщини.

(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. Згідно витягів з державного земельного кадастру про земельні ділянки від 19.01.2018р. №НВ-7302392272018 та 03.01.2019 року №НВ-7302947442019 відомостей про обмеження у використанні двох земельних ділянок за адресою вул.Г.Майдану,92 не встановлені. Згідно даних топографо-геодезичної зйомки наявної в управлінні містобудування та архітектури департаменту на земельних ділянках проходить ливнева каналізація. Поруч з ділянками проходять підземні інженерні мережі: зв'язку, електропостачання, газопостачання, водопостачання та каналізація. Отримати технічні умови на перенесення інженерних мереж ливневої каналізації. При перенесенні інженерних мереж, їх збереженні та під час проектування житлового будинку врахувати нормативні відстані згідно вимог додатку І.1 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Перед проектними роботами виконати інженерно-геодезичні та інженерно-геологічні вишукування. При виявленні інженерних мереж відстані передбачити відповідно до вимог додатку І.1 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Передбачити узгодження проекту будівництва з організаціями (власниками, балансоутримувачами) інженерних мереж у разі потрапляння їх у зону будівництва.

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

**Начальник відділу з питань
планування забудови території та
підготовки рішень управління
містобудування та архітектури
департаменту _____**

(уповноважена особа відповідного уповноваженого
містобудування та архітектури)



(підпис)

С.Хропот

(П.І.Б.)

Примітка. Статтею 26 Закону України «Про архітектурну діяльність» визначено, що архітектор, інші проєктувальники, які здійснюють роботи по створенню об'єктів архітектури, зобов'язані: додержуватися державних стандартів, норм і правил, вимог вихідних даних на проєктування; не порушувати під час проєктування, організації виконання будівельних робіт законні права та інтереси власників і користувачів будинків і споруд, прилеглих до ділянки забудови; не розголошувати без згоди замовника відомості, які становлять комерційну таємницю проєкту.