

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління містобудування
та архітектури Кам'янської міської ради
від 28.11.2018 № 24 «МД»

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

**«Реконструкція нежитлового приміщення (вбудоване приміщення №2) за адресою:
вул.Шепетова, буд.№2 під магазин непродовольчих товарів з продажу книг,
газет і журналів, виданих українською мовою»**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція; адреса: Дніпропетровська область, м.Кам'янське, вул.Шепетова, буд.№2, нежитлове приміщення (вбудоване приміщення №2)

(вид будівництва, адреса або місце розташування земельної ділянки)

2. Фізична особа підприємця Панкул Михайло Арсенович, реєстраційний номер облікової картки

Інформація про замовника (персональні дані) прихована відповідно до вимог ЗУ «Про захист персональних даних»

(інформація про замовника)

3. Заявник планує провести реконструкцію нежитлового приміщення (вбудоване приміщення №2) загальною площею 321,6 кв.м, яким користується до 06.10.2021 (договір оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Кам'янське від 07.11.2018). Приміщення розташовано на першому поверсі житлового будинку №2 по вул.Шепетова.

Відповідно до частини 4 ст.34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» реконструкцію об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані ... можливо здійснювати за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.

Відповідно до Генерального плану міста Кам'янське (затверджений рішенням міської ради від 12.02.2010 №900-47/V зі змінами) земельна ділянка розташована на території багатоквартирної забудови, в межах території підвищеного рівня залягання ґрунтових вод (0,0-2,5м) (підтоплення).

Відповідно до плану зонування території м.Кам'янського (затверджений рішенням міської ради від 30.01.2015 №1197-59/VI зі змінами) земельна ділянка розташована на території житлової зони «Ж-3» (зона змішаної від 2-х до 4-х поверхів житлової та громадської забудови).

Відповідно до детального плану території центральної частини міста Кам'янське (затверджений рішенням виконавчого комітету міської ради від 22.03.2017 №89 зі змінами) на території реконструкції об'єкта передбачено існуючий житловий будинок.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Не визначається.

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

2. Не визначається.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не визначається.

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

4. Житловий будинок розташований з виходом на вул.Шепетова по червоній лінії вулиці. Містобудівним розрахунком передбачено використання існуючого входу до магазину з вул.Шепетова (з улаштуванням пандусу) та виконання додаткового евакуаційного входу з дворового простору.

При влаштуванні вхідної групи сходи виконати з легких конструкцій та розмістити з можливістю обслуговування інженерних мереж та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, за згодою землекористувача території, без збільшення капітальної забудови, без зміни геометричних розмірів фундаментів житлового будинку. Передбачити улаштування пандусу згідно із ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».

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

5. Відповідно до Історико-архітектурного опорного плану м.Дніпродзержинська Дніпропетровської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів (затверджений наказом Міністерства культури України від 25.10.2017 №1097, земельна ділянка, передбачена для реконструкції об'єкта, знаходиться в межах історичного ареалу №1 «Центр міста» (1887-кін. –1950-х рр.).

(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. Проектну документацію розробляти та погоджувати відповідно до вимог чинного законодавства. Реконструкцію об'єкта вести з урахуванням ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН В.3.2.-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», профільних ДБН за типом об'єкту. Виконати вимоги Закону України «Про охорону культурної спадщини».

В разі внесення значних змін (знесення капітальних стін або збільшення віконних прорізів) передпроектне рішення з оздобленням фасадів розглянути на засіданні архітектурно-містобудівної ради при управлінні містобудування та архітектури Кам'янської міської ради з наданням згоди орендаря.

В разі необхідності знесення капітальних стін або утворення додаткових прорізів (збільшення існуючих віконних прорізів) у капітальних стінах реконструкцію проводити на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, відповідно до вимог ДБН В.3.2.-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт». Передбачити заходи щодо захисту існуючої будівлі від руйнації, забезпечити її стійкість під час проведення реконструкції.

Охоронні зони діючих мереж визначаються відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» та профільної нормативної документації.

В разі необхідності передбачити перенесення інженерних комунікацій на нормативну відстань від об'єкта реконструкції для забезпечення виконання вимог діючих будівельних норм та технічними умовами власників (балансоутримувачів) мереж.

Проектування здійснювати на актуальній топографо-геодезичній основі. Актуальність має бути підтверджена відміткою управління містобудування та архітектури Кам'янської міської ради (далі Управління) про придатність до проектування.

Передбачити узгодження проекту реконструкції з організаціями-власниками інженерних мереж, які потрапляють в зону реконструкції.

Після завершення реконструкції, перед введенням в експлуатацію, забезпечити виконання виконавчої топографо-геодезичної зйомки М 1:500, 1:2000 об'єкта реконструкції та надання до служби містобудівного кадастру Управління, що має бути підтверджено відміткою Управління про занесення до інформаційної бази даних містобудівного кадастру.

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

Начальник управління містобудування
та архітектури міської ради –
головний архітектор міста

Ю.В. САЄНКО