

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління містобудування
та архітектури Кам'янської міської ради
від 13.12.2018 № 28 «МД»

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

«Реконструкція нежитлового приміщення з влаштуванням окремого входу під стоматологічний кабінет по просп.Свободи, буд.53, кв.1 у м.Кам'янське Дніпропетровської області»

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція; адреса: Дніпропетровська область, м.Кам'янське, просп.Свободи, буд.53, кв.1
(нежитлове приміщення)

(вид будівництва, адреса або місце розташування земельної ділянки)

2. Громадянин України Чехута Валерій Миколайович, реєстраційний номер облікової картки

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

Громадянка України Чехута Галина Мстиславівна, реєстраційний номер облікової картки

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

(інформація про замовників)

3. Заявники планують провести реконструкцію нежитлового приміщення загальною площею 57,3 кв.м, яке належить їм на підставі договору купівлі-продажу квартири від 10.11.2017, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності 103404637 від 10.11.2017). Приміщення розташовано на першому поверсі житлового будинку №53 по просп.Свободи.

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, передбачена для реконструкції нежитлового приміщення з влаштуванням окремого входу під стоматологічний кабінет по просп.Свободи, буд.53, кв.1 у м.Кам'янське, Дніпропетровської області (далі – Об'єкт), відноситься до багатоквартирної забудови.

Відповідно до плану зонування території м.Кам'янського (затверджений рішенням міської ради від 30.01.2015 №1197-59/VI зі змінами) територія розміщення Об'єкта відноситься до житлової зони «Ж т.н.» (житлова зона тимчасової невідповідності різної поверховості).

Відповідно до детального плану території центральної частини міста Кам'янське (затверджений рішенням виконавчого комітету міської ради від 22.03.2017 №89 зі змінами) Об'єкт знаходиться в існуючому житловому будинку, на території об'єктів містобудування, що пропонуються для взяття на державний облік.

(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 по червоній лінії просп.Свободи, з виходом вікон приміщення у дворовий простір. Містобудівним розрахунком передбачено виконання вхідної групи з торця будинку. Ганок та пандус пропонується виконати з полегшених конструкцій без фундаменту.

При влаштуванні вхідної групи врахувати можливість обслуговування існуючих інженерних мереж. Ганок та пандус виконати поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, за згодою землекористувача території, без збільшення капітальної забудови, без зміни геометричних розмірів фундаментів житлового будинку. Пандус улаштувати згідно із вимогами ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення». (Додатково див. примітку)

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоної лінії, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Відповідно до Генерального плану міста Кам'янське (затверджений рішенням міської ради від 12.02.2010 №900-47/V зі змінами) територія розміщення Об'єкта знаходиться в межах санітарно-захисної зони промислових підприємств і виробництв I-III класу шкідливості, території акустичного забруднення залізниці та основних автомагістралей та підвищеного рівня залягання ґрунтових вод (0,0-2,5) (підтоплення).

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.). Будівля, в якій розміщується Об'єкт, відноситься до значних історичних будівель.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони озаного 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», ДБН В.2.2-17:2006, профільних ДБН за типом об'єкту. Виконати вимоги Закону України «Про охорону культурної спадщини». (Додатково див. примітку)

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.

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. Передбачити заходи щодо захисту існуючої будівлі від руйнації, забезпечити її стійкість під час проведення реконструкції.

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 проєктується, до існуючих інженерних мереж)

Примітка: з набранням чинності урахувати положення ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд» (прийнятого на заміну ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення») затвердженого 04.12.2018 Міністерством

Начальник управління містобудування
та архітектури міської ради –
головний архітектор міста



Ю.В. САЄНКО