

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління містобудування  
та архітектури Кам'янської міської ради  
від 25.09.2019 № 22 «МД»

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

**«Реконструкція квартири за адресою: м.Кам'янське, просп.Тараса Шевченка, 4, кв.1  
під магазин непродовольчих товарів»**

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

**1. Реконструкція; адреса:** Дніпропетровська область, м.Кам'янське, просп.Тараса Шевченка, буд.4, кв.1  
(вид будівництва, адреса або місце розташування земельної ділянки)

**2. Громадянка України** Романець Людмила Володимирівна, реєстраційний номер облікової

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

(інформація про замовників)

**3.** Заявник планує провести реконструкцію квартири загальною площею 60,7 кв.м, яка належить їй на підставі договору купівлі-продажу квартири від 28.02.2019, серія та номер ННТ 485220 та витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності №30503330 від 28.02.2019. Квартира №1 розташована на першому поверсі житлового будинку №4 по просп Тараса Шевченка.

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 квартири з влаштуванням окремого входу під магазин непродовольчих товарів по просп.Тараса Шевченка, буд.4, кв.1 у м.Кам'янське, Дніпропетровської області (далі – Об'єкт) відноситься до території громадської забудови та знаходиться в межах санітарно-захисної зони промислових підприємств і виробництв I-III класу шкідливості.

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 громадської зони «Г-5» (торгівельна зона).

Відповідно до Історико-архітектурного опорного плану м.Дніпродзержинська Дніпропетровської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів, затверджених наказом Міністерства культури України від 25.10.2017 №1097, територія розміщення Об'єкта, знаходиться в межах історичного ареалу №1 «Центр міста» (1887-кін.1950-х рр.) та об'єктів містобудування, що пропонуються для взяття на державний облік. Житловий будинок, в якому знаходиться Об'єкт відноситься до значних історичних будівель.

Відповідно до детального плану території центральної частини міста Кам'янське, затвердженого рішенням виконавчого комітету міської ради від 22.03.2017 №89, на території розміщення Об'єкта передбачений існуючий житловий будинок. Вказана територія знаходиться в межах санітарно-захисної зони промислових підприємств і виробництв I-III класу шкідливості та в межах історичного ареалу №1 «Центр міста» (1887-кін.1950-х рр.) й 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.Тараса Шевченка. Вікна квартири виходять у дворовий простір. Передбачити вхід до магазину непродовольчих товарів з торця будинку, з боку місцевого проїзду Ганок необхідно виконати з використанням існуючих фундаментів підпорних конструкцій благоустрою.

Вхідну групу виконати поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, за згодою землекористувача території, без збільшення капітальної забудови, без зміни геометричних розмірів фундаментів житлового будинку, для забезпечення доступності магазину для осіб з інвалідністю, у тому числі таких, що користуються інвалідними візками улаштувати згідно із вимогами ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд»

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, 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.

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.). Дозвіл на будівництво оформити відповідно до законодавства.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охороненого 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 затверджувати відповідно до вимог чинного законодавства. Реконструкцію об'єкта вести з урахуванням чинних містобудівних нормативів, ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва, ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», 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».

Ескізний проєкт реконструкції Об'єкта розглянуто та схвалено на засіданні архітектурно-містобудівної ради при управлінні містобудування та архітектури Кам'янської міської ради (протокол №4 від 20.09.2019).

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 проєкту 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)

Начальник управління містобудування  
та архітектури міської ради –  
головний архітектор міста



Ю.В. САЄНКО