

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління містобудування
та архітектури Кам'янської міської ради
від 28.12.2019 № 36 «МД»

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

**«Реконструкція квартири №8 під магазин непродовольчих товарів в будинку №3 по
вул.Галини Романової в м.Кам'янське»**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція; місце розташування: Дніпропетровська область, м.Кам'янське, вул.Галини Романової, 3, кв. 8.

(вид будівництва, адреса або місце розташування земельної ділянки)

2. Громадянин України Гончаренко Євген Володимирович,

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

(інформація про замовника)

3. Заявник планує провести реконструкцію квартири загальною площею 48,6 кв.м, яка належить йому на підставі договору купівлі-продажу квартири від 09.01.2018, серія та номер НМХ 651919 та витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності №24326875 від 09.01.2018, під магазин непродовольчих товарів. Квартира №8 розташована на першому поверсі житлового будинку №3 по вул.Галини Романової.

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, затвердженого рішенням міської ради від 12.02.2010 №900-47/V зі змінами, земельна ділянка для реконструкції об'єкта: «Реконструкція квартири №8 під магазин непродовольчих товарів в будинку №3 по вул.Галини Романової в м.Кам'янське» (далі – Об'єкт) відноситься до території багатоквартирної забудови.

Відповідно до Плану зонування території м.Кам'янського, затвердженого рішенням міської ради від 30.01.2015 №1197-59/VI зі змінами, земельна ділянка, передбачена для реконструкції Об'єкта, відноситься до житлової зони «Ж-4» (зона змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови). Розмір вул.Галини Романової в межах червоних ліній складає 20,0м.

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, Об'єкт знаходиться в межах історичного ареалу №1 «Центр міста» (1887-кін.1950-х рр.). Житловий будинок, в якому розміщується Об'єкт, відноситься до рядової історичної будівлі.

(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 враховується.

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

4. Житловий будинок розташований з виходом на червону лінію вул.Галини Романової. Ескізними намірами пропонується реконструкція квартири під магазин непродовольчих товарів з улаштуванням окремого входу з вул.Галини Романової. Ганок необхідно виконати з полегшених конструкцій без улаштування фундаменту.

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 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, будівля, в якій розміщується Об'єкт, знаходиться в межах історичного ареалу №1 «Центр міста» (1887-кін. –1950х-рр.). Житловий будинок, в якому розміщується Об'єкт, відноситься до рядової історичної будівлі. 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 з урахуванням ДБН Б2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», 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.-2-2018 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт», ДБН В.2.2-15-2019 «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».

Проектні рішення реконструкції Об'єкта виконати з урахуванням рекомендацій архітектурно-містобудівної ради при управлінні містобудування та архітектури Кам'янської міської ради (протокол №3 від 04.07.2019).

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 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)

**Начальник управління містобудування
та архітектури міської ради –
головний архітектор міста**



Ю.В. САЄНКО