

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконавчого комітету
Новосанжарської селищної ради

09.04.2020 № 33

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ
ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА**

№ 2 від 09 04 2020 р.

Назва об'єкта будівництва: Нове будівництво адміністративної будівлі центру надання адміністративних послуг Новосанжарської селищної ради за адресою: вул. Центральна, 12, смт Нові Санжари, Новосанжарського району, Полтавської області.

Загальні дані:

- Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:**
Нове будівництво, 39300, Полтавська область, Новосанжарський район, смт Нові Санжари, вул. Центральна, 12.
- Інформація про замовника:** Виконавчий комітет Новосанжарської селищної ради, код ЄДРПОУ 04382553, адреса: 39300, вул. Незалежності, 41 смт. Нові Санжари, Новосанжарський район, Полтавська область, тел/факс (805344) 3-13-83, 3-14-35.
- Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні:** відповідно витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу НВ-5315866162020 від 18.03.2020, земельна ділянка за адресою: вул. Центральна, 12, смт Нові Санжари, Новосанжарський район, Полтавська область, площею 0,1300 га., кадастровий номер земельної ділянки 5323455100:30:004:0504, цільове призначення земельної ділянки – 03.01 для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування, категорія земель: землі житлової та громадської забудови, вид використання: для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування. Форма власності: комунальна, власники: територіальна громада в особі Новосанжарської селищної ради Новосанжарського району Полтавської області, код ЄДРПОУ: 21044987 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер 205327033 від 25.03.2020 р.).

Цільове та функціональне призначення земельної ділянки відповідають містобудівній документації на місцевому рівні:

- Генеральному плану забудови території смт Нові Санжари Полтавської області, який затверджено рішенням восьмої позачергової сесії Новосанжарської селищної ради сьомого скликання від 30 березня 2018 року № 3 - територія житлової багатоквартирної забудови;

- Плану зонування території смт Нові Санжари у складі проекту «Генеральний план забудови території смт Нові Санжари Полтавської області» земельна ділянка відноситься до зони Ж-3, зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови. До переважних видів використання території (земельних ділянок) відносяться окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні установи, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: Містобудівною документацією на місцевому рівні гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд не нормується. Відповідно до 6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - до 15 м.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: Містобудівною документацією на місцевому рівні максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки не нормується. Відповідно до табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - 45 %.

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): Містобудівною документацією на місцевому рівні щільність населення для земельної ділянки не нормується. Об'єкт проектування не є об'єктом житлової забудови і не впливає на існуючу щільність населення найближчої житлової одиниці.

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: Містобудівною документацією на місцевому рівні (Проект генерального плану забудови території смт Нові Санжари Полтавської області) визначено «Червоні лінії» вул. Центральної та провулку Підгірного, які обмежують земельну ділянку по вул. Центральна, 12 в смт Нові Санжари.

Відповідно до 6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» окремо розташовані будівлі громадського призначення допускається розміщувати по червоній лінії вулиць згідно з містобудівною документацією. Об'єкт проектування знаходиться на відстані 9,5 м до червоних ліній вул. Центральна та 4,4 м до червоних ліній пров. Підгірний.

Відповідно до п. 5.4 ДБН В.2.2-9:18 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» ділянка для розміщення громадського будинку повинна відповідати вимогам забезпечення їх оптимальної орієнтації і нормативної інсоляції приміщень.

Відстані від відкритих автостоянок до житлових і громадських будівель прийняти не менше встановлених у таблиці 10.6 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Проектні рішення прийняти з дотриманням протипожежних відстаней у відповідності до табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» в залежності від ступеню вогнестійкості об'єкту проектування та існуючих об'єктів та з урахуванням вимог «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» із змінами, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 № 173.

5. 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 використання, охоронні зони природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони):

Відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні (Генеральний план смт Нові Санжари) земельна ділянка по вул. Центральна, 12 в смт Нові Санжари, територія, прилегла до вказаної земельної ділянки не відноситься до зони пам'яток культурної спадщини, не є історичним ареалом, територією з охоронюваним ландшафтом, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим використання, охоронні зони природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони на вказаній території відсутні, особливі умови регулювання забудови не встановлено.

Забудову земельної ділянки здійснювати з урахуванням вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж:

Витримати мінімально допустимі відстані:

- 3,0 м. від існуючої повітряної лінії електропередач напругою до 1 кВ до фундаменту проєктованих об'єктів у відповідності до табл. 11.5 ДБН Б.2.212:2019 «Планування та забудова територій»;

- до існуючої мережі водопроводу у відповідності до додатків И.1 та И.2 ДБН Б.2.212:2019 «Планування та забудова територій».

Відповідно до Додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» витримати від існуючої підземної лінії газопроводу низького тиску по провулку Підгірному мінімально допустиму відстань – 2,0 м. до фундаменту проєктованої будівлі;

- 1,0 м. від проєктованого водопроводу та побутової і дощової каналізації, телекомунікаційних кабелів (додаток И.2 Відстані між сусідніми підземними інженерними мережами);

- 0,5 м. від проєктованого водопроводу та каналізації, 1,0 м. від телекомунікаційних кабелів до підземного кабеля 10 кВ., який прокладено в південному напрямку від земельної ділянки по вул. Центральна, 12, смт Нові Санжари, Новосанжарського району, Полтавської області (додаток И.2 Відстані між сусідніми підземними інженерними мережами).

Інженерні комунікації проєктованого об'єкту запроектувати відповідно до вимог технічних умов власників інженерних мереж та з дотриманням вимог додатків И.1 та И.2 ДБН Б.2.212:2019 «Планування та забудова територій».

При проектуванні об'єкту будівництва врахувати охоронні зони інженерних комунікацій:

- уздовж підземних кабельних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра у відповідності до частини 5 «Правил охорони електричних мереж», затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.97 № 209;

- уздовж повітряних ліній електропередач - у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення для повітряних ліній напругою до 1 кВ на відстань 2 м у відповідності до частини 5 «Правил охорони електричних мереж», затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.97 № 209;

- уздовж газопроводів низького тиску – у вигляді ділянки землі, обмеженої умовними лініями, що проходять в 2 метрах від осі газопроводу по обидва боки у відповідності до п. 4 Кодексу газорозподільних систем (затвердженого постановою НКРЕКП від 30.09.2015 року №2494);

- уздовж каналізаційних самопливних мереж при глибині їх укладання менше 4 м у кожену сторону від бокової стінки трубопроводу на відстань 3 м у відповідності до табл. 31 ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».

Ведення будівельних робіт в охоронних зонах існуючих інженерних мереж узгодити з власниками цих мереж.

Начальник відділу - головний
архітектор відділу містобудування
та архітектури, житлово-комунального
господарства виконавчого комітету
Новосанжарської селищної ради



В.І. Яценко