



Рівненська міська рада  
Виконавчий комітет  
УПРАВЛІННЯ

МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ  
33028, м. Рівне, вул.Лермонтова,6  
тел.62-04-11

20.02.2017 № 01-14/28

На № 41575 від \_\_\_\_\_

## МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

м. Рівне, вул. Соборна, 285-а (будівельна адреса будинок №5)  
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

### Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво багатопверхового житлового будинку №5 на вул. Соборній, 285-а в м. Рівне.
2. Інформація про замовника: ТЗОВ «Сігірія», м.Київ, вул. Каховська, 56-а, код ЄДРПОУ 37847280.
3. Наміри забудови: будівництво багатопверхового житлового будинку №5 на вул. Соборній, 285-а в м. Рівне.
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Рівне, вул. Соборна, 285-а.
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права індексний № 31168854 від 17.12.2014 на підставі договору суборенди земельної ділянки, серія та номер: б/н, виданого 15.12.2014.
6. Площа земельної ділянки: 1,5578 га.
7. Цільове призначення земельної ділянки: для будівництва житлових будинків з торговим комплексом, з правом укладання договору суборенди.
8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): відповідає генплану міста Рівного, затвердженого рішенням сесії Рівненської міської ради №1411 від 11.04.2008 р. та плану зонування території (зона Ж-4- зона багатоквартирних житлових будинків з кількістю поверхів від 4 до 9).
9. Функціональне призначення земельної ділянки: для будівництва житлових будинків з торговим комплексом, з правом укладання договору суборенди.
10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:  
Орієнтовні ТЕП відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку:
  - площа земельної ділянки – 1,5578 га;
  - площа забудови – 599,00 м<sup>2</sup>;
  - загальна площа забудови земельної ділянки – 4662,39 м<sup>2</sup>.

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель:

- висота від поверхні ґрунту до рівня даху не більше 40,00 м;

- встановити гранично допустиму поверховість об'єкта згідно вимог ДБН 360-9: «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» за ум дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будіве споруд та врахувавши ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і спор Пожежна безпека», ДБН В2.2-2005 «Житлові будинки. Основні положення».

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

- визначити за типом об'єкту відповідно до нормативно-правових актів урахуванням суміжної забудови, нормативної місткості прибудинко майданчиків для житлової забудови в межах ділянки проектування, тощо;

- граничний показник площі забудови становить – 50%.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови - згідно п.3.7 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міськ сільських поселень»:

- в межах 180-450 люд./га.

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та лі регулювання забудови: до межі червоної лінії – 81,60 м, до межі лінії регулюва забудови – врахувати п.3.14 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забуд міських і сільських поселень».

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зо охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні сму санітарно-захисні та інші охоронні зони):

- урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земель ділянок та будівель, що оточують об'єкт будівництва згідно із ст.5 За України «Про основи містобудування»;

- отримати індивідуальні технічні умови які надаються відповідними органе державного нагляду;

- розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйне забезпечити їх стійкість при будівництві та виконати технічне обмеже будинків і споруд, які прилягають до об'єкта будівництва і знаходяться в впливу будівельно-монтажних робіт;

- використати сучасні архітектурно-планувальні розробки багатоповерхе житлових будинків; передбачити різну поверховість будівель (з можли використанням терас та експлуатованих дахів) для створення об'є просторової виразності;

- паспорт опорядження фасадів погодити в управлінні містобудування архітектури Рівненського міськвиконкому;

- на фасадах житлових будинків (секцій) передбачити вертикальні ніші спеціальні місця для встановлення холодильних блоків кондиціонерів.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існу будинків та споруд: визначити з урахуванням протипожежних, санітар побутових відступів від існуючих будинків та запроєктованих будівель і спор суміжних територіях, вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Плануван забудова міських і сільських поселень» (п.3.13, табл.1 додаток 3.1)

ДБН В.1.1-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» (табл.4) із зазнач ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій:

- витримати охоронні зони згідно додатку 8.1 та 8.2 ДБН 360 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»

ДСП №173, від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;

- розробити заходи щодо збереження безперервного інженерного забезпечення прилеглої забудови;

- виконати розрахунок тяги у димових та вентиляційних каналах в існуючих будинках прилеглої забудови з урахуванням вітрового підпору та в разі необхідності виконати необхідні заходи;

- запроектовані інженерні мережі погодити у відповідних службах м.Рівне;

- проектні рішення та виконавчі креслення подати в УМТА для поновлення топографо-геодезичних матеріалів (відповідно до ст. 30 Постанови КМУ від 25 травня 2011р. №559 «Про містобудівний кадастр») та для врахування в подальшій роботі, як раніше запроектовані мережі;

- підземні ЛЕП – 1,0 м по обидві сторони лінії від крайніх кабелів (для переносу існуючої мережі ЛЕП отримати технічні умови та погодити у відповідних службах м. Рівного;

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва":

- до початку проектування провести геодезичні та геологічні вишукування земельної ділянки, інформацію про виконання інженерних вишукувань згідно з Постановою КМУ від 25 травня 2011р. №559 «Про містобудівний кадастр», надати в службу містобудівного кадастру управління містобудування та архітектури;

- провести обстеження та фіксацію технічного стану існуючих будинків та споруд, що знаходяться в безпосередній близькості;

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):

- забезпечити виконання вимог Закону України «Про благоустрій населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;

- проектом передбачити благоустрій прилеглих та дворових територій відповідно до ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;

- дитячі та господарські майданчики згідно з вимогами ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», передбачити заощення тротуарів, доріжок та майданчиків в комплексі з максимальним озелененням прибудинкових територій, влаштуванням декоративних квітників, малих архітектурних форм (МАФ) – садово-паркових лав, урн для сміття;

- проектом передбачити комплексне зовнішнє освітлення прилеглих до кварталу і дворових територій.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:

- підходи та заїзди передбачити з вул. Соборної (згідно вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»);

- передбачити вільні зони для проїзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлюваної техніки;

- проектом передбачити місця та обладнання для зберігання велосипедів в багатоквартирному житловому будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями відповідно до рішення Рівненської міської ради №3644 від 26.12.2013 «Про затвердження Програми розвитку велоінфраструктури в м. Рівне на 2014-2019 роки»;

- в складі робочого проекту розробити транспортно-пішохідну схему та схему організації дорожнього руху з врахуванням існуючої транспортно-пішохідної схеми.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць для зберігання автотранспорту:

- розрахункову кількість машиномісць визначити згідно ДБН 360-92\*\* (зміна № «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» врахуванням забезпечення потреб існуючого житлового фонду та проектного будівництва;

- на території земельної ділянки проектом передбачити багаторівневий крит паркінг (на перспективу) для легкових автомобілів з експлуатованою покрівлею (кількість рівнів та машино-місць визначити проектом);

- на 1-х поверхах при входах в житлові секції передбачити приміщення для колясок та велосипедів.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: при проведенні земляних робіт, разі виявлення знахідки археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини та місцево-самоврядування;

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення проектом передбачити умови безперешкодного пересування маломобільних груп населення на ділянці та території відповідно до ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» з врахуванням «Стандартів, правил забезпечення однакових можливостей для інвалідів.

Заступник начальника управління  
містобудування та архітектури  
(найменування посади)

М.П.