



Рівненська міська рада

Виконавчий комітет

УПРАВЛІННЯ

МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

33028, м. Рівне, вул.Лермонтова,6

тел.62-04-11

28.06.2017 № 01-М/29

На № 405 від _____

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ
ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**
м. Рівне, вул. Соборна, 285-а (будівельна адреса будинок №6)
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво багатопверхового житлового будинку №6 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 №6 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 м²;
- загальна площа забудови земельної ділянки – 5261,39 м².

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 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд та врахувавши ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека», ДБН В.2-2005 «Житлові будинки. Основні положення».

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

- визначити за типом об'єкту відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови, нормативної місткості прибудинкових 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 міських і сільських поселень»;

- в межах 180-450 люд./га.

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: до межі червоної лінії – в межах існуючої земельної ділянки, до межі лінії регулювання забудови – врахувати п.3.14 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охороняного ландшафту, межі історичних арсалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронні зони):

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

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

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

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

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

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

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: визначити з урахуванням протипожежних, санітарних, побутових відступів від існуючих будинків та запроєктованих будівель і споруд на суміжних територіях, вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (п.3.13, табл.1 додаток 3.1) та ДБН В.1.1-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» (табл.4) із зазначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій:

- витримати охоронні зони згідно додатку 8.1 та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та

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

- розробити заходи щодо збереження безперебійного 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;

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

- проектні рішення та виконавчі креслення подати в УМГА 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 запроєктовані 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 ебудованими 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 №4) «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» з врахуванням забезпечення потреб існуючого житлового фонду та проектного будівництва;

- на території земельної ділянки проектом передбачити багаторівневий критий паркінг (на перспективу) для легкових автомобілів з експлуатованою покрівлею (кількість рівнів та машина-місце 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, в 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 місцевого самоврядування;

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з 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 «Стандартних правил забезпечення однакових можливостей для інвалідів.

Заступник начальника управління
містобудування та архітектури
(найменування посади)



В.Мельник
(ініціали та прізвище)

М.П.