

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Мелітопольської міської ради

(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

31.08.2021 № 34

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

**Реконструкція будівель гуртожитків № 22 та № 24
по просп. 50-річчя Перемоги в м. Мелітополі Запорізької області під
гуртожиток з офісами та з прибудовою торговельного центру**
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва – реконструкція.

Об'єкт розміщено на земельній ділянці, що знаходиться в оренді ТОВ "МЕЛІТОПОЛЬСЬКИЙ ТОРГІВЕЛЬНИЙ БУДИНОК "РЕФМА" з кадастровим номером 2310700000:01:034:0220, загальною площею 0,4915 га (договір оренди земельної ділянки від 29.06.2021 б/н, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 13.07.2021 № 265631690, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 03.08.2021 № НВ-0007301902021, свідоцтва про право власності від 23.03.2011, витяги про Державну реєстрацію прав від 23.03.2011 № 29402482 та від 23.03.2011 № 29403232, інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, єдиного реєстру заборони відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 05.08.2021 № 269153538, від 05.08.2021 № 269261129, від 05.08.2021 № 269261497.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВ "МЕЛІТОПОЛЬСЬКИЙ ТОРГІВЕЛЬНИЙ БУДИНОК "РЕФМА"

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки: 02.03 Для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Функціональне призначення земельної ділянки, на якій проектується реконструкція будівель гуртожитків з прибудовою під житловий багатофункціональний комплекс - зона мішаної багатоквартирної мало- та середньоповерхової житлової та громадської забудови (Ж-3) згідно з Планом зонування міста Мелітополя, затвердженого рішенням 32 сесії Мелітопольської міської ради Запорізької області VII скликання від 26.06.2017 № 7 та відноситься до переважних видів використання (гуртожитки, багатоквартирні житлові будинки 4-5 поверхів), до супутніх видів використання (адміністративні, офісні будівлі, магазини, торговельні центри). Цільове та функціональне призначення земельної ділянки під проектною забудовою відповідає Плану зонування міста Мелітополя.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Передбачити поверховість житлового багатофункціонального комплексу з прибудовою відповідно до положень містобудівної документації (План зонування м. Мелітополя): ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.2-15-2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі», згідно профільних ДБН за типом об'єкту. Відповідно до наданого містобудівного розрахунку розробленого ТОВ «СТРОЙГРАДСТАР»: прибудова – 3,8м, існуючі будівлі гуртожитків – 15,5м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 62%.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 260 чол/га

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відстань від проектного об'єкта:

від проектною прибудови до червоної лінії та лінії регулювання забудови просп. 50-річчя Перемоги: 4,85м та 4,85м;

до існуючих будівель: прибудова розміщена з північного та південного боку між будівлями багатофункціонального комплексу, зі східного боку - 15,54м.

Проектування об'єкта вести з урахуванням законних інтересів інших власників або користувачів суміжних земельних ділянок.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Проектну документацію розробляти та погоджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», Порядку розроблення проектною документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 № 784 «Про затвердження плану заходів щодо створення безперешкодного житлового середовища для осіб з обмеженнями фізичними можливостями та інших мало мобільних груп населення на 2009-2015 роки «Безбар'єрна Україна» (зі змінами), ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.2-15-2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», та інших будівельних норм, державних стандартів і правил.

У відповідності до ст. 14 Закону України “Про архітектурну діяльність” отримати погодження архітектурно-проектного рішення об'єкту в управлінні містобудування та архітектури виконавчого комітету Мелітопольської міської ради.

(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 їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. Проектом передбачити:

місця для паркування автотранспорту з урахуванням існуючих транспортних потоків відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів».

Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 розділ 11.

Відстані від проектованої забудови до існуючих інженерних мереж:

водопроводу – 5,7м, електрокабелю (0,4 кВ) – 9,4м (з боку просп. 50-річчя Перемоги), – 0,00 м (зі східного боку), зв'язку (0,4 кВ) – 12,6м, тепломережі – 18,1м (з боку просп. 50-річчя Перемоги), – 2,40 м (зі східного боку), електрокабелю (6 кВ) – 22,07м (з боку просп. 50-річчя Перемоги), – 0,00 м (зі східного боку), газопроводу – 48,4м.

Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроєктованих інженерних комунікацій витримати згідно ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій”, Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32, ДБН В.2.5-74:2013 “Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування”, ДБН В.2.5-75:2013 “Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування”, ДБН В.2.5-39:2008 “Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні інженерні мережі та споруди. Теплові мережі”, ДБН В.2.5-20:2018 “Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання” та інших.

Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2.1-1-2014 “Інженерні вишукування для будівництва” (із змінами та доповненнями), ДБН В.1.3-2:2010 “Система забезпечення точності геометричних параметрів у будівництві. Геодезичні роботи у будівництві”. Інженерно-геодезичні та інженерно-геологічні вишукування на зазначеній території та матеріали виконавчої зйомки результатів завершеного будівництва внести в містобудівний кадастр управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Мелітопольської міської ради.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Начальник управління містобудування та архітектури Мелітопольської міської ради – головний архітектор

(уповноважена особа відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури)

Виконавець



Олена БЕСПЕРСТОВА

(П.І.Б.)

Олександра ВОЙТОВИЧ

(П.І.Б.)

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки одержав:

(посада, прізвище, підпис, дата)