



Рівненська міська рада
Виконавчий комітет

**УПРАВЛІННЯ
МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ**

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

07.06.2017 № 01-44/26

На № 44433 від _____

Арх.

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ
ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

м. Рівне, вул. Євгена Коновальця, земельна ділянка 2 (будівельна адреса)

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво багатопверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення.
2. Інформація про замовника: ТЗОВ «Офісний центр «Висока Вежа»», м.Рівне, вул. Відінська, 41, кв.32, код ЄДРПОУ 33192954.
3. Наміри забудови: будівництво багатопверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення.
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Рівне, вул. Євгена Коновальця, земельна ділянка 2 (будівельна адреса).
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права №85120534 від 14.04.2017 на підставі договору суборенди земельної ділянки серія та номер: б/н від 11.04.2017; кадастровий номер: 5610100000:01:011:0065.
6. Площа земельної ділянки: 0,3971 га.
7. Цільове призначення земельної ділянки: для будівництва і обслуговування десятиповерхового житлового будинку.
8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): генплан міста Рівного, затверджений рішенням Рівненської міської ради №1411 від 11.04.2008 р., план зонування території (зона Ж-4 - зона багатоквартирних житлових будинків з кількістю поверхів від 4 до 9).
9. Функціональне призначення земельної ділянки: для будівництва і обслуговування десятиповерхового житлового будинку.
10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: Орієнтовні ТЕП відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку:
 - площа земельної ділянки – 0,3971 га;
 - площа забудови – 991,0 м².

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель:

- багатоквартирні житлові будинки з кількістю поверхів від 4 до 9;
- висота від поверхні ґрунту до рівня даху – не більше 40,0 м;
- умовно допустимі висотою вище 10 поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації в якості архітектурних акцентів і домінант);
- 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 В2.2-2005 «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, тобто:
- 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: зі сторони вул. Євгена Коновальця: до межі червоні лінії – 63,6 м, до межі лінії регулювання забудови – по межі регулювання забудови;

зі сторони вул. Богоявленської: до межі червоної лінії – 26,4 м, до межі лінії регулювання забудови – 20,4 м;

- 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 охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, 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»;
- з метою уточнення планувальних обмежень розробити містобудівну документацію в якості архітектурних акцентів і домінант;
- отримати спеціальний дозвіл або погодження, зокрема шляхом розгляду на архітектурно-містобудівних радах при управлінні містобудування та архітектури;
- отримати індивідуальні технічні умови які надаються відповідними органами державного нагляду (у разі перевищення умовної висоти 26,5 м);
- розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнацій, забезпечити їх стійкість при будівництві та виконати технічне обмеження будинків і споруд, які прилягають до об'єкта будівництва і знаходяться в зоні впливу будівельно-монтажних робіт;
- використати сучасні архітектурно-планувальні розробки багатоквартирних житлових будинків;

- паспорт опорядження фасадів погодити в управлінні містобудування та архітектури Рівненського міськвиконкому;
- врахувати вимоги ДБН В.1.2.-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки»;
- забезпечити інженерний захист прилеглої території відповідно до Державних будівельних норм;
- врахувати можливість негативної реакції населення, щодо проведення зазначеного будівництва, до початку розробки проектної документації – замовнику здійснити публікацію в засобах масової інформації про будівництво з метою врахування громадської думки.

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 запроектованих 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;

- забезпечити нормативну інсоляцію та освітлення приміщень будівель на суміжних ділянках.

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 запроектованих 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;

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

- для переносу існуючих інженерних комунікацій отримати технічні умови та погодити у відповідних службах м. Рівного;

- 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;

- вести геодезичний моніторинг об'єкту;

- врахувати відомості про обмеження у використанні земельної ділянки згідно витягів з чергового кадастрового плану.

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. Богоявленської (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;

- у разі його проходження проїздів за межами виділеної земельної ділянки – погодити їх з власниками прилеглих земельних ділянок;

- проектом передбачити місця та обладнання для зберігання велосипедів 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 організацій 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** (змінa №4) «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» з врахуванням забезпечення потреб існуючого житлового фонду та проектного будівництва.

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;

- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;

- передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями.

Заступник начальника управління
містобудування та архітектури
(найменування посади)

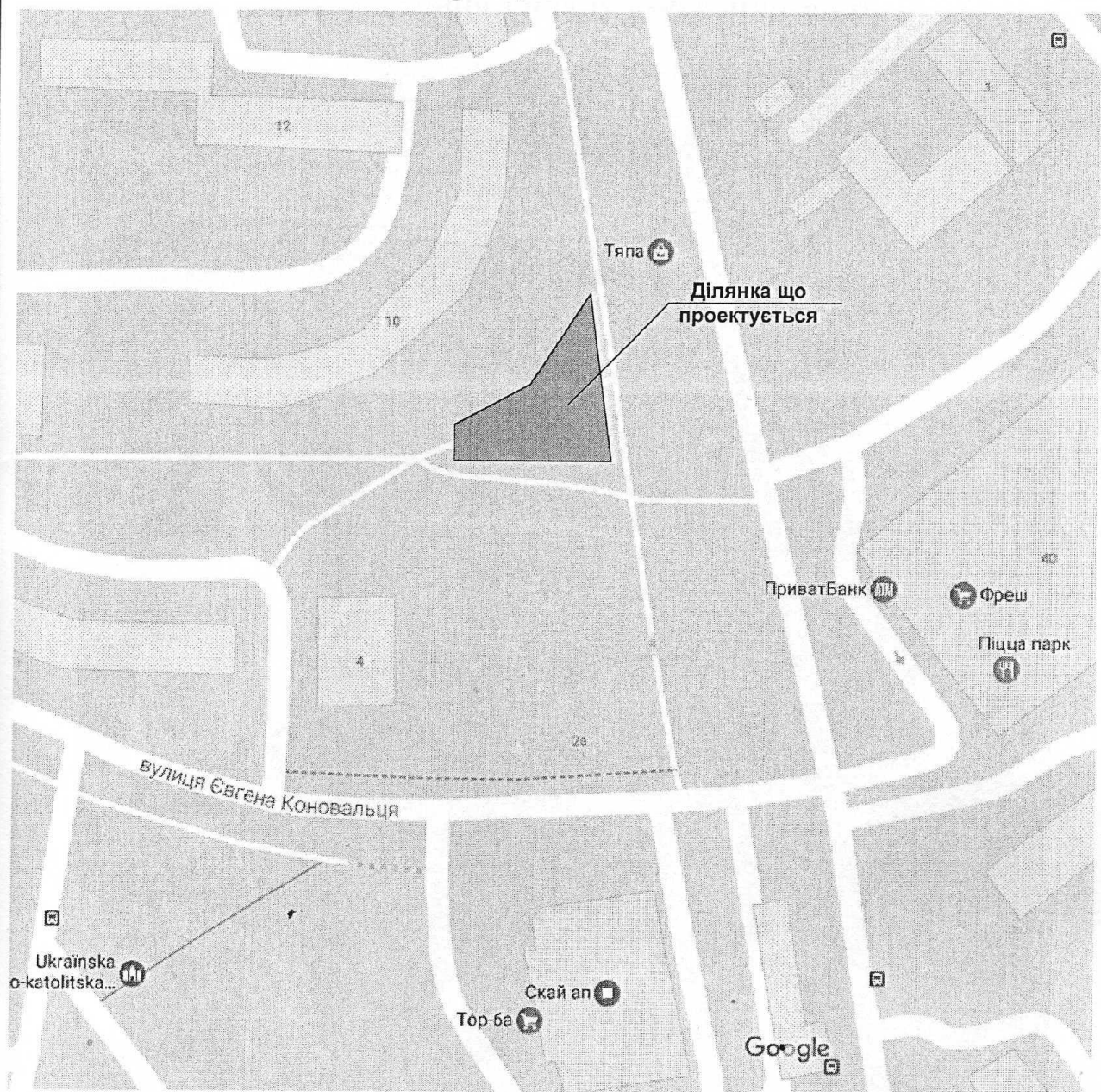
М.П.



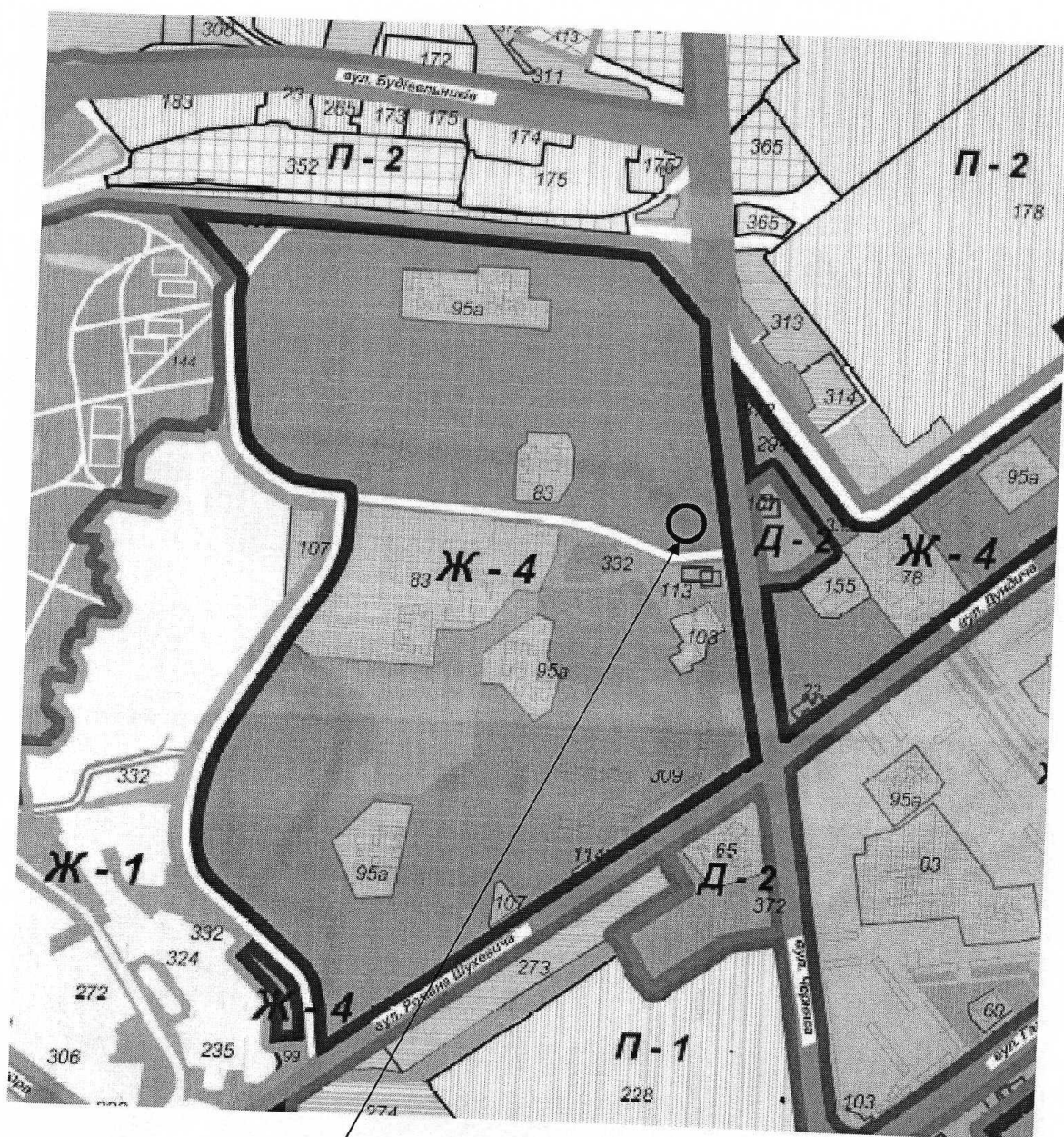
(підпис, дата)

В.Мельник
(ініціали та прізвище)

Ситуаційна схема



Викопіювання з плану зонування міста



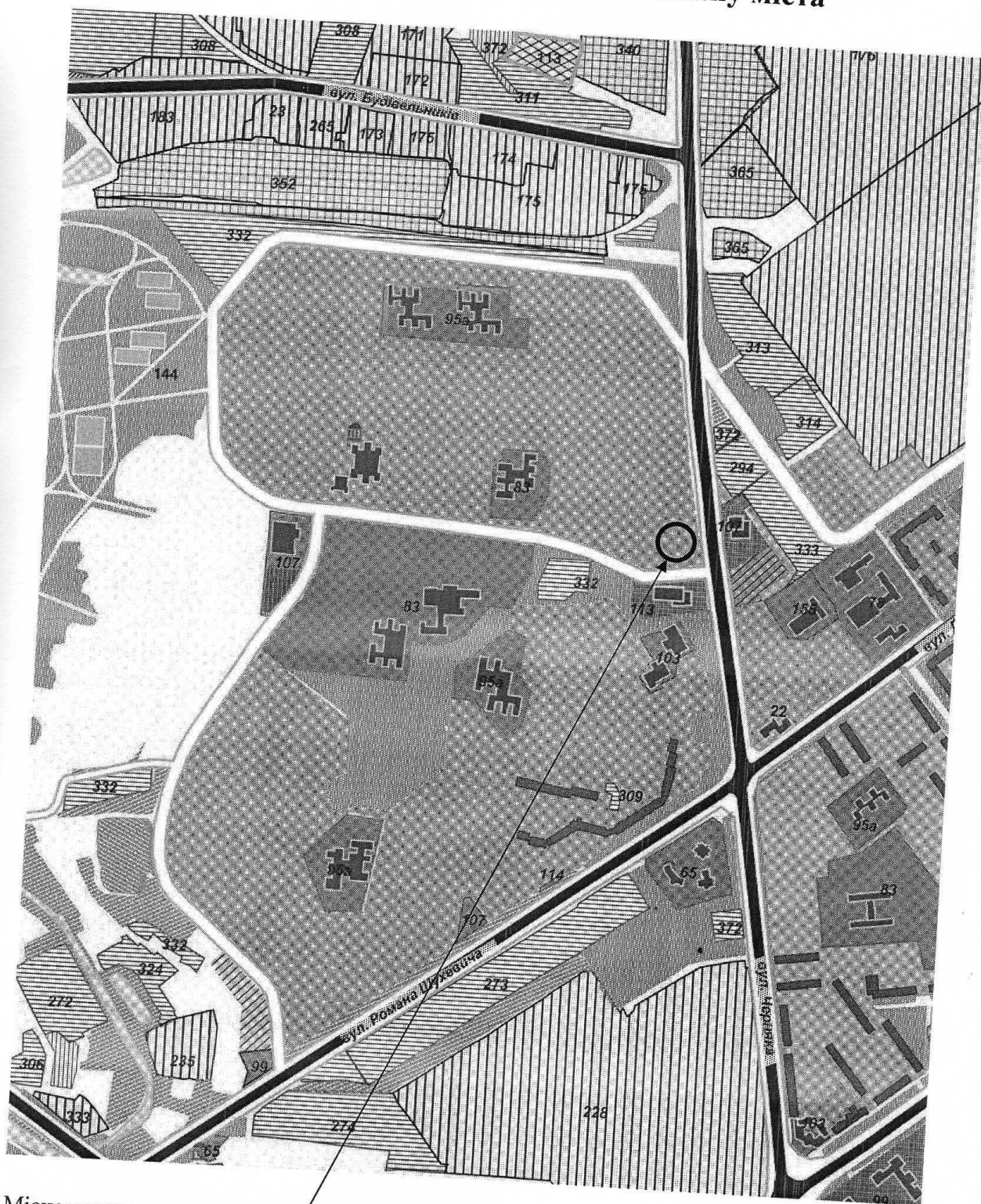
Місце розташування об'єкта

Заступник начальника управління



В.Мельник

Викопіювання генерального плану міста

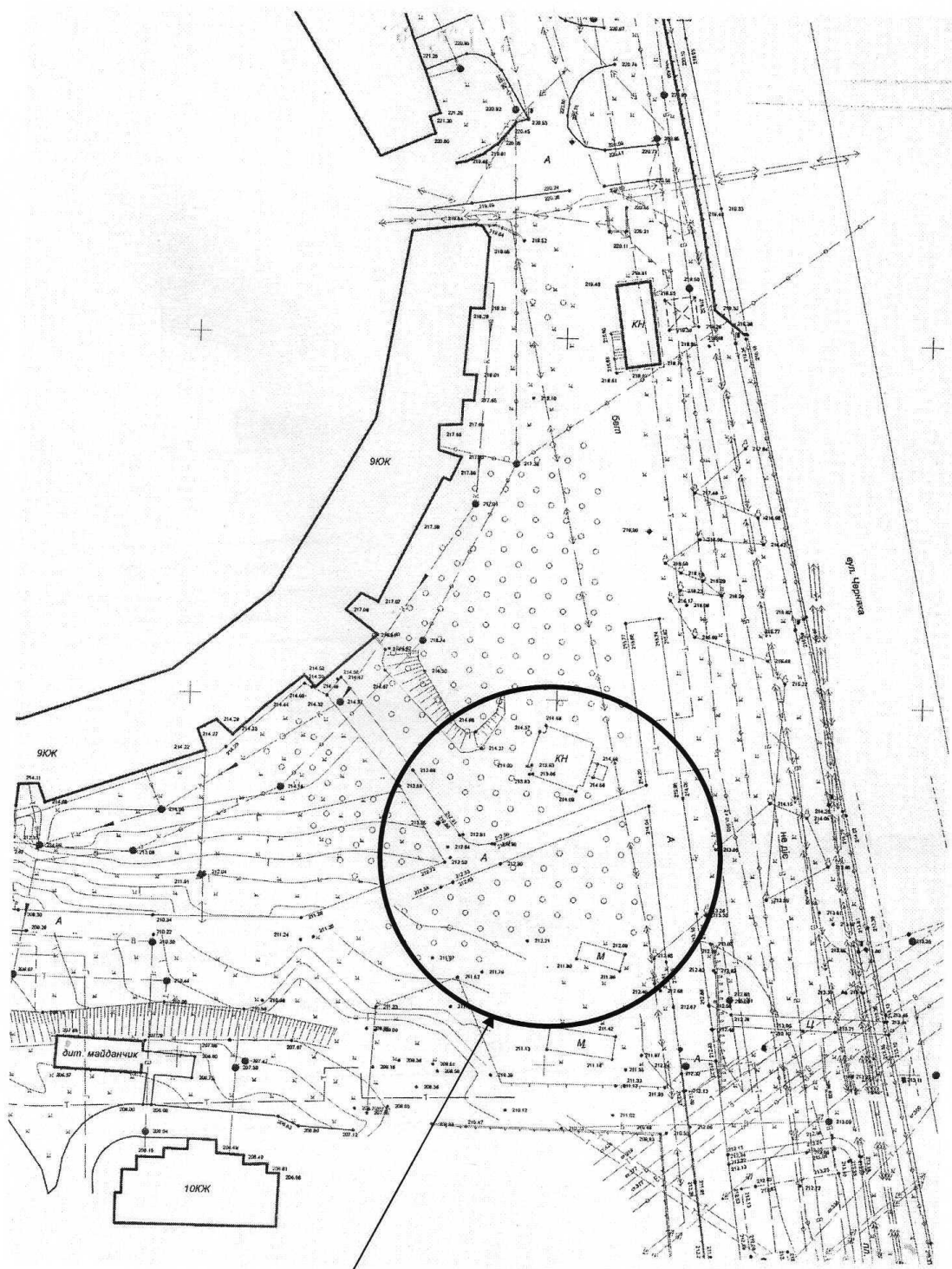


Місце розташування об'єкта

Заступник начальника управління

Управління містобудування
 та архітектури
 Служба містобудування та кадастру
 Копія для коригування
 В.Мельник
 20.01.96

Викопіювання з топогеодезичної основи (М 1:2000)



Місце розташування об'єкта

Заступник начальника управління

В.Мельник

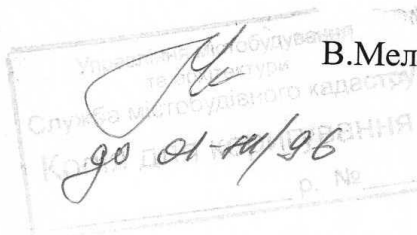
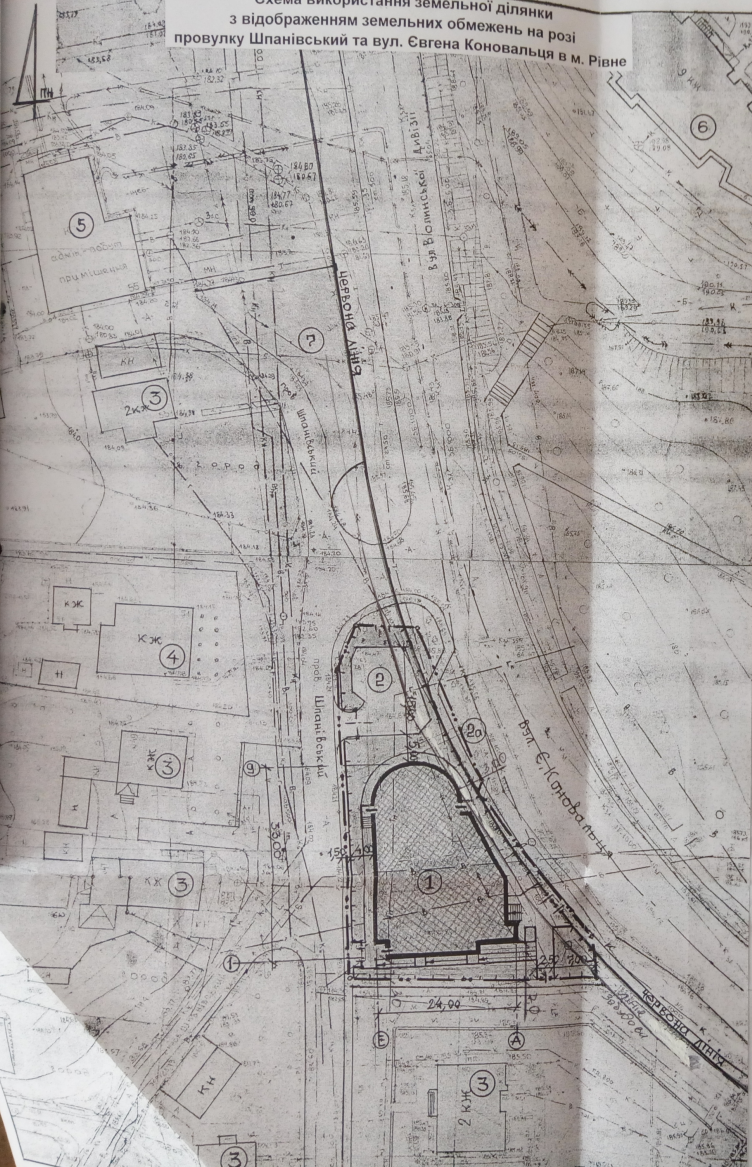


Схема використання земельної ділянки
з відображенням земельних обмежень на розі
провулку Шпанівський та вул. Свєгена Коновальця в м. Рівне



Експлікація будинків і споруд

№ п/п	Назва будівлі	Матеріал базис	Площа забудови, м²	Загальна площа, м²	Об'ємність об'єктів, м³	Примітки
1	Громадська будівля-напівбудівля	2	738,7	1588,67	85519	проект
2	Господарський навіс	-	-	-	-	проект
2а	Спаянки легкових автомобілів	-	-	-	-	проект
3	Житлові будинки	1	-	-	-	іск.
4	Житлові будинки	1	-	-	-	іск.
5	Адміністративно-побутові приміщення	1	-	-	-	іск.
6	Житлові будинки	9	-	-	-	іск.
7	Автомобільна стоянка на перспективу	-	-	-	-	проект/на перспективу

Техніко-економічні показники
території під гроктебачу громадську будівлю

№ з/п	Назва показника	Од. вим.	В межах червоної лінії	В межах визначеної ділянки	Примітки
1	Площа ділянки	га	0,1503	0,16	
2	Площа забудови	м²	738,7	738,7	
3	Площа нащелення	м²	315,0	397,5	
4	Площа озеленення	м²	449,3	449,3	
5	Відсоток забудови	%	49	46	

Умовні позначення

- межа ділянки, що проектується
- червона лінія
- ▨ громадська будівля проекту
- ▤ існуючі будівлі і споруди
- ▥ проекційні пропарури, навіснички, стоянки легкових автомобілів
- ▦ озеленення проекту