

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління архітектури та
містобудування Чернігівської міської ради

(найменування уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

від 9 квітня 2020 року № 78 - М

Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва
від «9» квітня 2020 року № 02-01/61

Реконструкція житлового будинку по вул. Гоголя, 3б в м. Чернігові
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція, вул. Гоголя, 3б, м. Чернігів
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2.
(інформація про замовника)
3. Земельна ділянка по вул. Гоголя, 3б (кадастровий номер 7410100000:02:050:5067, площа 0,0484 га) з цільовим призначенням: для будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) відповідно до Генерального плану м. Чернігова, затвердженому рішенням Чернігівської міської ради від 25.12.2003, знаходиться в зоні реконструкції під багатоквартирну житлову забудову
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Відповідно до правил забудови та використання території м. Чернігова (план дії обмежень за умовами охорони культурної спадщини) граничнодопустима висотність будівель та споруд становить 45м
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки визначається відповідно до встановлених санітарних, пожежних вимог відповідно до п. 6.1.40 ДБН Б.2.2-12:2019
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. Граничні показники щільності населення слід приймати за табл. 6.6 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до п. 6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» житлові будинки на присадибних ділянках слід розміщувати з відступом від червоних ліній житлових вулиць – 3м.

В умовах реконструкції допускається зменшувати відступи від червоних ліній до будинків і споруд з урахуванням сформованої забудови.

Протипожежні відстані між житловими, громадськими, адміністративно-побутовими будинками промислових підприємств, гаражами слід приймати за табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» в залежності від ступеню вогнестійкості будівель, при II ступені вогнестійкості будинків відстань становить 6/9м, при II і III -8/9м, при III і III – 8/12м.

Відповідно до п. 6.1.34 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» встановлення огорожі не може погіршувати інсоляцію житлових будинків на суміжних територіях. Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червону лінію та межі ділянки.

Відповідно до п. 6.1.39 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» гаражі слід передбачати вбудованими, прибудованими до житлових будинків або окремо розташованими по лінії забудови, а також в глибині ділянки. Відстань від в'їздів та інших технологічних прорізів гаражів до сусідніх житлових будинків та інших споруд визначається за табл. 10.6 (до 10 гаражів і відкритих автостоянок - відстань до житлового та громадського будинків становить – 10м).

Відповідно до п. 6.1.41 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» при розміщенні будинків в кварталах із сформованою забудовою для догляду за будинками і здійснення поточного ремонту відстань до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку слід приймати не менше ніж 1,0м. При цьому, має бути забезпечене виконання необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть попаданню атмосферних опадів з покрівель та карнизів будівель на територію суміжних ділянок або взаємоузгоджене водовідведення.

Відстань від межі суміжної земельної ділянки до стовбурів дерев, які висаджуються, має бути від 4м до 6м в залежності від величини крони, а до кущів – 1,0м.

Відповідно до п. 6.1.24 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» мінімальні розміри житлових кварталів та внутрішньо кварталних просторів у групах житлових будинків, кварталів визначаються вимогами: інсоляції та освітленості житлових приміщень, забезпечення відстані між фасадами (довгими сторонами) з вікнами протилежно розташованих будинків не менше 15м до чотирьох поверхів, 20м – при забудові більшої поверховості (побутовий розрив) та протипожежними вимогами.

Організацію виїзду виконати з вул. Гоголя.

Паспорт зовнішнього оздоблення фасаду та генеральний план об'єкта погодити з головним архітектором міста.

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

5. Земельна ділянка має планувальні обмеження, знаходиться у житловій зоні багатоквартирної забудови з обмеженнями поверховості по умовах зон регулювання забудови (Ж-2-р); в зоні потенційного підтоплення ґрунтовими водами; в третій охоронній археологічній зоні.

Потребує попереднього погодження з органом культурної спадщини.

(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. При проектуванні витримати охоронні зони до існуючих та запроектованих інженерних мереж відповідно до додатку И1, И2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», від водопроводу і напірної каналізації до фундаментів будинків – 5м; від самопливної каналізації – 3м; від дренажної системи – 3м; від газопроводу низького тиску – 2м; середнього тиску – 4м; кабелі силові всіх напруг – 0,6м та інш.

Під час проектування забезпечити виконання вимог діючих будівельних норм, державних стандартів, норм і правил, визначити необхідність виконання захисних заходів на мережах для забезпечення виконання вимог діючих будівельних норм за технічними умовами балансоутримувачів мереж.

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

Начальник управління архітектури та містобудування міської ради, головний архітектор міста



(підпис)

С. КАЛЮЖНИЙ