

Додаток
до Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень
(пункт 3 розділу I), затверджених Наказом Міністерства
регіонального розвитку, будівництва та житлово-
комунального господарства України 31.05.2017 № 135

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Відділу містобудування та архітектури
виконавчого комітету Дружківської міської ради

(найменування уповноваженого органу містобудування та
архітектури)

від 17.06.2021 року № 23

Містобудівні умови та обмеження для проектування
об'єкта будівництва від 17.06.2021 № 11/2021

Реєстраційний номер ЄДЕССБ

«Будівництво торговельного комплексу за адресою: Донецька область,
м. Дружківка, вул. Маркса К., 1А»
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Будівництво, Донецька обл., м. Дружківка, вул. Маркса К., 1А, кадастровий номер
земельної ділянки 1411700000:00:007:0623

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «РОСТОК», код ЄДРПОУ: 23026404,
контактний телефон 066-361-83-61

(інформація про замовника)

3. Згідно містобудівної документації «Генеральний план м. Дружківка Донецької області»
затвердженої рішенням Дружківської міської ради від 31.10.2018 №7/49-2, земельна
ділянка розташована на території житлової багатоквартирної забудови.

Згідно містобудівної документації «План зонування території (зонінг) м. Дружківка
Донецької області», затвердженої рішенням Дружківської міської ради від 31.10.2018
№7/49-3, земельна ділянка розташована в підзонах Г-1;Ж-3 (зона змішаної житлової
багатоквартирної забудови та громадської забудови) та Г-1;Ж-3г (підзона громадської
забудови в межах житлової забудови) зони Г-1 (громадсько-ділова загально-міського
значення). До переважних видів використання підзони Г-1; Ж-3 (зона змішаної житлової
багатоквартирної забудови та громадської забудови) в тому разі відноситься розміщення
«9. підприємства торгівлі». До переважних видів використання підзони Г-1; Ж-3г (підзона
громадської забудови в межах житлової забудови) в тому разі відноситься розміщення
«8. підприємства торгівлі».

Згідно витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку
(номер витягу від), кадастровий номер
1411700000:00:007:0623) цільове призначення земельної ділянки: для будівництва і
обслуговування будівель торгівлі; вид використання земельної ділянки: для розміщення
групи малих стаціонарних архітектурних форм. Площа земельної ділянки 0,1900 га. Форма
власності – приватна.

Цільове та функціональне призначення зазначеної земельної ділянки не суперечусь
наявній містобудівній документації на місцевому рівні.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність – в підзонах змішаної житлової та громадської
забудови в межах зони Г-1 (Г-1;Ж-3, Г-1;Ж-3г) - для об'єктів громадської забудови – 3
поверхи (12м.), у разі дотримання вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова
територій», ДБН В.1.2-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН В.2.2-
23:2009 «Підприємства торгівлі», профільних ДБН за типом об'єкту

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – в підзонах змішаної житлової та громадської забудови в межах зони Г-1 (Г-1;Ж-3, Г-1;Ж-3г)— для громадської забудови не більше 60% згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.2-7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі», змін №1 (2019) до ДБН В 2.2-23:2009, профільних ДБН за типом об'єкту за умов дотримання необхідних протипожежних, санітарно-гігієнічних та містобудівельних вимог.

Площа земельної ділянки для розміщення підприємства торгівлі повинна бути достатньою для під'їзду до нього автомобілів та розвантаження товарів, організації стоянок автотранспорту співробітників та відвідувачів.

Вимоги до ділянок розміщення торгового комплексу:

- на ділянках торгового комплексу у їх складі чи в пішохідній доступності від них відповідно до ДБН Б.2.2-12 слід розміщувати: об'єкти обслуговування для працівників, місця паркування і зупинок легкових автомобілів для працівників, місця паркування і зупинок вантажних автомобілів та автобусів які обслуговують будівлю (за необхідності);

- необхідна кількість машино-місць для паркування легкових автомобілів працівників і відвідувачів об'єктів різного функціонального призначення що входять до складу торгового комплексу слід визначати згідно ДБН Б.2.2-12. При цьому кількість парко-місць для транспорту осіб з інвалідністю слід передбачати згідно ДБН В.2.2-40, ДБН В.2.3-15

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не визначається

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

4. Об'єкт будівництва «Будівництво торговельного комплексу за адресою: Донецька область, м. Дружківка, вул. Маркса К., 1А» розміщувати в межах земельної ділянки та не виходити за лінію регулювання забудови з урахуванням максимально допустимого відсотка забудови земельної ділянки – в підзонах змішаної житлової та громадської забудови в межах зони Г-1 (Г-1;Ж-3, Г-1;Ж-3г)— для громадської забудови не більше 60% згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до існуючих будинків та споруд в підзонах змішаної житлової та громадської забудови в межах зони Г-1 (Г-1;Ж-3, Г-1;Ж-3г) згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; з урахуванням санітарних, протипожежних норм та норм інсоляції. ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі» зі Зміною 1; ДБН В.1.2-7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва»; профільних ДБН за типом об'єкту.

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

5. Згідно наявній містобудівній документації «Генеральний план м. Дружківка Донецької області» та «План зонування території (зонінг) м. Дружківка Донецької області», об'єкт будівництва «Будівництво торговельного комплексу за адресою: Донецька область, м. Дружківка, вул. Маркса К., 1А» знаходиться за межами дії планувальних обмежень.

Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення:

- доступність торговельного комплексу для маломобільних груп населення, планування ділянки, приміщень та їх обладнання мають відповідати вимогам ДБН Б.2.2-12, ДБН В.2.2-9, ДБН В.2.2-40, ДБН В 2.2-23:2009, змін №1 ДБН В 2.2-23:2009;

- для маломобільних відвідувачів повинні бути доступні усі приміщення торговельного підприємства, відкриті для покупців. Умови доступності, безпеки, інформаційності та зручності для цієї категорії покупців необхідно забезпечувати по всій будівлі незалежно від поверховості, згідно з ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення»; ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території»; ДБН В 2.2-23:2009, змін №1 (2019) до ДБН В 2.2-23:2009.

(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. У разі наявності - врахувати існуючі інженерні мережі, їх охоронні зони та нормативні відстані від них до плануемого об'єкта будівництва. Витримати охоронні зони згідно ДБН Б.2.2-12:2019, з урахуванням галузевої нормативної документації, від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій. За необхідності винесення інженерних мереж з плями забудови погодити з експлуатаційними службами відповідних інженерних мереж.

У разі потреби отримати ТУ відповідних інженерних служб міста, необхідних для функціонування об'єкту.

Охоронні зони визначають експлуатаційні служби відповідних інженерних мереж.
(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Примітка:

Доступ до матеріалів містобудівної документації «План зонування території (зонінг) м. Дружківка Донецької області» та містобудівної документації «Генеральний план м. Дружківка Донецької області»:

- в електронному вигляді: <https://druisp.gov.ua/mistobuduvannya/mistobudivna-dokumentatsiya/mistobudivna-dokumentatsiya>; <https://data.gov.ua/organization/vykonavchyi-komitet-druzhkivskoyi-miskoyi-rady>

- на паперових носіях: виконавчий комітет Дружківської міської ради за адресою: вул. Соборна, 16, м. Дружківка, Донецька область, 84205

Попередження замовнику будівництва:

1. Відповідно до ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» дія містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва розповсюджується на територію земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи.

2. Відповідно до п. 2 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» - суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів.

3. Роботи пов'язані з порушенням елементів благоустрою прилеглої території за межами відведеної земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи (на якій планується об'єкт будівництва), здійснювати відповідно до вимог Закону України «Про благоустрій населених пунктів».

4. Привести вид використання земельної ділянки «для розміщення групи малих стаціонарних архітектурних форм» (кадастровий номер земельної ділянки 1411700000:00:007:0623) до виду намірів забудови «Будівництво торговельного комплексу за адресою: Донецька область, м. Дружківка, вул. Маркса К., 1А».

*Відповідно до підпункту 2.3 «Зміна виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб» пункту 2 «Регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок» Пояснювальної записки (книга 2) Плану зонування території (зонінг) м. Дружківка, Донецької області:

«1. Зацікавлена особа, яка є власником (користувачем) земельної ділянки і має намір змінити вид її використання на інший, повинна:

- ознайомитись із списком переважних видів забудови та іншого використання земельних ділянок, встановленим Планом зонування території (зонінгом) для зони, в якій знаходиться земельна ділянка заявника;

2. При виникненні необхідності зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки, що перебуває у користуванні фізичної або юридичної особи та була надана із земель комунальної власності, користувач звертається із відповідним клопотанням до міської ради у якому обґрунтовує необхідність зміни цільового призначення.

Відповідне клопотання та обґрунтування передається до виконавчого комітету Дружківської міської ради.

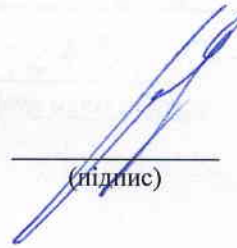
4

У випадку можливості зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки у межах переважних, супутніх видів використання у відповідній територіальній зоні, Відділ містобудування та архітектури Виконавчого комітету Дружківської міської ради готує пропозиції щодо зміни цільового призначення земельної ділянки та передає їх на розгляд до виконавчого комітету міської ради.

3. У випадку, якщо земельна ділянка надана у користування фізичній або юридичній особі із земель приватної власності, зміну цільового призначення (виду використання) земельної ділянки здійснює її власник або користувач, що уповноважений власником у встановленому чинним законодавством порядку.

Рекомендовано: Замовнику, який має намір щодо забудови вищезазначеної території, надати на розгляд до архітектурно – містобудівної ради, створеної рішенням виконавчого комітету Дружківської міської ради від 02.06.2021 №708 «Про утворення архітектурно-містобудівної ради», архітектурно-планувальне рішення проектної документації на будівництво об'єкта.

Головний спеціаліст відділу містобудування
та архітектури виконавчого комітету
Дружківської міської ради
(уповноважена особа відповідного уповноваженого
органу містобудування та архітектури)



(підпис)

П.А. СЕРГІЄВСЬКИЙ
(П.І.Б.)