

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ сектору містобудування та
архітектури Макарівської
райдержадміністрації Київської
області

17.04.2019 № 7

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва № 6 від 17.04.2019

Реконструкція з перепрофілюванням частини головного корпусу.
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки.

Реконструкція з перепрофілюванням частини головного корпусу на Плахтянському дослідному заводі ветеринарних препаратів під виробництво м'яких і твердих лікарських форм ветеринарних препаратів з лабораторіями якості та побутовими приміщеннями.

Київська область, Макарівський район, с. Плахтянка, вул. Кавказька, 1.

2. Інформація про замовника

ПрАТ «Плахтянський ДЗВП» Київська область, Макарівський район, с. Плахтянка, вул. Кавказька, 1, ТОВ «НВП» «Укрзооветпромстач» Київська область, Макарівський район, с. Плахтянка, вул. Кавказька, 4.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні.

Згідно Класифікації видів цільового призначення земель затвердженого наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010р. № 548, цільове призначення земельної ділянки 11 - Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Цільове призначення земельної ділянки – Землі промисловості, відповідно до Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності індексний номер 80553943 від 16.02.2017, кадастровий номер 3222786801:01:004:0006 на земельну

ділянку площею 0,0797 га, та витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ – 3208269402017 від 06.02.2017. Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав та їх обмежень індексний номер 72914182 від 11.11.2016, кадастровий номер 3222786801:01:004:0009 на земельну ділянку площею 2,2565 га та витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ – 3207596192016 від 31.10.2016.

Функціональне призначення земельної ділянки – землі промисловості, відповідно до детального плану виробничо – адміністративної території, затвердженого рішенням Плахтянської сільської ради від 31.08.2017 № 235-11-7.

Містобудівні умови та обмеження:

1. **Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах.**

Встановити гранично допустиму поверховість згідно Державних будівельних нормативів та за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих та перспективних будівель і споруд та з урахуванням висновків компетентних служб. 15, м умовної висоти (можливі подальші уточнення відповідно до конструктивних та технологічних вимог), відповідно до детального плану виробничо – адміністративної території .

2. **Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки.**

50 %, відповідно до детального плану території плану виробничо – адміністративної території.

3. **Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону).**

Не регламентується.

4. **Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд.**

Розмістити вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній вулиці та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

При необхідності передбачити влаштування огорожі згідно з вимогами п.9.8 розділу 6 Благоустрій прибудинкових територій ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» для забезпечення нормативної інсоляції та провітрювання суміжних територій (рекомендується). Забезпечити відступи від стіни для проїзду пожежної машини згідно вимог ДБН.

Забезпечити виконання глави 17 Земельного кодексу України у тому числі щодо забезпечення рівних прав на забудову власників або користувачів суміжних земельних ділянок, з урахуванням протипожежних розривів до меж земельних ділянок.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до Державних будівельних нормативів ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» табл. 4 із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках в тому числі запроектованих.

Розробити заходи щодо створення безперешкодного доступу до об'єктів для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009р. №784.

5. 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.

Проектну документацію розробляти відповідно до законів України "Про пожежну безпеку", «Про об'єкти підвищеної небезпеки», вимог Земельного кодексу України, ДБН В.2.-212:2018, «Громадські будинки та споруди», ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.3-15:2007 «Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання», Наказу Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996р «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», ДБН А.2.2-1-2003 „Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві”, а також інших діючих будівельних норм, правил та стандартів.

Передбачити виконання нормативних санітарних та протипожежних розривів згідно вимог державних будівельних нормативів.

Виконати інженерну підготовку і захист території відповідно до ДБН.

Забезпечити виконання вимог Законів України «Про благоустрій населених пунктів», «Про природно-заповідний фонд».

Наміри знесення зелених насаджень здійснювати відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 № 1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах України» та з урахуванням вимог чинного законодавства України.

Передбачати організацію майданчиків відпочинку відповідно до нормативів.

Забезпечити дотримання відстаней від будівель і споруд, а також об'єктів інженерного забезпечення, до дерев та чагарників відповідно до вимог чинного законодавства України.

Передбачити діяльність об'єктів та споруд з урахуванням існуючої містобудівної ситуації, з дотриманням санітарно-захисних, екологічних, та пожежних норм, згідно специфіки об'єкта будівництва.

Врахувати положення ст.5 закону України «Про основи містобудування».

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт буде виявлено знахідку археологічного або історичного характеру (уламків, посуду, кісток, знарядь праці, зброї та ін.) то згідно ст.36 закону України «Про охорону культурної спадщини» виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це обласний Центр охорони і наукових досліджень пам'яток культурної спадщини.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.

Витримати охоронні зони від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню.

Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій витримати згідно 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», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», ДБН В.2.5-20:2001 «Газопостачання». Наявність інженерних комунікацій, з відповідними охоронюваними зонами, визначити після виконання інженерно-геодезичних вишукувань.

Дозвіл на проведення топогеодезичних розвідувань отримати в установленому порядку. Вишукування в масштабі 1:500 замовити в спеціалізованій вишукувальній організації.

Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32 та наказу від 27.06.2008 № 190 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України».

Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1 (із змінами та доповненнями).

Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектною документації на будівництво», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32 та наказу від 27.06.2008 № 190 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України».

Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1 (із змінами та доповненнями).

Відповідно до детального плану виробничо – адміністративної території.

**Завідувач сектору містобудування та архітектури
Макарівської райдержадміністрації**

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

(підпис)

С. ГОЛОВАТЕНКО

(ПІБ)
17. 04. 2019
(дата)