

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління архітектури та  
містобудування Чернігівської міської ради

(найменування уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)

від 6 лютого 2020 року № 15 - М

від 16 липня 2020 року № 129 - М

**Містобудівні умови та обмеження**  
**для проектування об'єкта будівництва**  
**від «6» лютого 2020 року № 02-01/12**

Будівництво багатоквартирного житлового будинку  
по вул. Гончій, 61 у м. Чернігові

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво, вул. Гонча, 61, м. Чернігів  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Приватне акціонерне товариство «Житлокомунпостачторг» м. Чернігів, вул. Гонча, 59, тел./факс (0462) 77 40 22  
(інформація про замовника)
3. Відповідно до витягів з Державного земельного кадастру (номер НВ-7415588052019 від 27.11.2019, площа земельної ділянки – 0,0974га та номер НВ-7409160922019 від 14.03.2019, площа земельної ділянки – 0,4616 га) цільове призначення земельних ділянок: для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; вид використання – для будівництва і обслуговування багатоквартирних житлових будинків, що відповідає Генеральному плану м. Чернігова, затвердженому рішенням Чернігівської міської ради від 25.12.2003, Тимчасовому порядку використання території міста Чернігова, затвердженому рішенням Чернігівської міської ради від 28.12.2011, Детальному плану центральної частини міста, затвердженому рішенням Чернігівської міської ради від 08.09.2005

(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 будинків – 35м  
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»,

таблиця 6.2. максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки при розміщенні житлового будинку 9-10 поверхів становить 35%

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Граничні показники щільності населення визначити відповідно до п. 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» для багатоповерхової забудови – 450 осіб/га.

Мінімальна розрахункова площа ділянки має становити не менше 12,2-12,0 кв.м /особу відповідно до таблиці 6.1.26. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»

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

4. При проектуванні передбачити виконання вимог діючих ДБН. Відповідно до п. 6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» багатоквартирні житлові будинки слід розміщувати з відступом від червоних ліній житлових вулиць – 3м.

Відстань між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків заввишки 4 поверхи і вище становить 20м відповідно до п. 6.1.21 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

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 будинку відстань становить 6/9м.

Відповідно до примітки 1 пункту 6.1.22 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» при розміщенні багатоквартирних житлових будинків 9-16 та більше поверхів, що зводиться суміжно з кварталами садибної забудови, що зберігається, відстань від фасадів багатоквартирного будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків приймається не менше 20м, а до стіни найближчого садибного будинку – не менше висоти будинку, що зводиться.

При проектуванні житлових та громадських будинків та споруд необхідно передбачити обладнання і пристрої, що враховують потреби інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з вимогами даних Норм ДБН В.2.2-40:2018. Види обладнання і пристроїв для інвалідів визначаються у завданні на проектування.

Розрахункову потребу населення нової забудови у прибудинкових майданчиках та озелененні визначати у відповідності до п. 6.1.25 та табл. 6.4. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Місце розташування та площу майданчиків для збирання побутових відходів визначати за табл. 6.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Проектною документацією передбачити:

- виконання заходів з енергозбереження з врахуванням вимог ДБН В.2.6-31:2016 «Конструкції будинків і споруд. Теплова ізоляція будівель»;

- вимоги ДБН В.1.2-4-2006 «Система надійності в будівництві. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)».

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, на якій заплановано об'єкт будівництва, має планувальні обмеження: знаходиться в зоні Ж-2-р - житлова зона багатоквартирної забудови з обмеженнями поверховості по умовах зон регулювання забудови, друга охорона археологічна зона, зона історичного культурного шару, зона забруднення ґрунтів важкими металами.

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. Врахувати примітку 1 п. 6.1.7. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»: для кварталів, що проектуються організація місць постійного та тимчасового (гостьових) зберігання засобів автотранспорту на відкритих автостоянках в середині кварталу не допускається. Забезпечення мешканців житлових будинків необхідною кількістю паркомісць на автостоянках слід розташовувати з боку вулиць чи проїздів або у підземних чи багатоповерхових автостоянках.

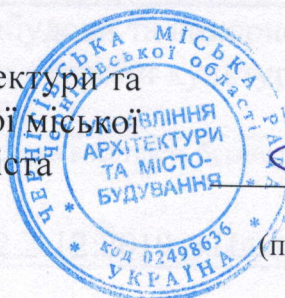
Витримати при проектуванні охоронні зони до існуючих та запроєктованих інженерних мереж відповідно до додатку И 1, И2 ДБН Б.2.2-12:2018

«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 Чернігівської міської ради, головний архітектор міста



С. КАЛЮЖНИЙ

(підпис)