



ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконавчого комітету  
Новосанжарської селищної ради

28 січня 2022 року № 15

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ  
ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА  
№ 1-2022 від 28 січня 2022 р.**

**Назва об'єкта будівництва:** «Нове будівництво автомийки самообслуговування на земельній ділянці з кадастровим номером 5323455100:30:002:0056 за адресою: вулиця Полтавська, 3в, смт Нові Санжари, Полтавський район, Полтавська область».

**Загальні дані:**

- 1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:**  
Нове будівництво, 39300, Полтавська область, Полтавський район, смт Нові Санжари, вулиця Полтавська, 3в, кадастровий номер земельної ділянки 5323455100:30:002:0056.
- 2. Інформація про замовника:** гр. Кибкало Олександр Вікторович,  
виданий  
адреса:

гр. Діхтярь Ігор Сергійович,  
виданий

країна громадянства: Україна, адреса:

тел.

- 3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні:** відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, індексний номер витягу 286324420 від 23.11.2021 року, реєстраційний номер витягу об'єкта нерухомого майна 929547153234, земельна ділянка за адресою: вулиця Полтавська, 3в, смт Нові Санжари, Полтавська область, площею 0,0829 га., кадастровий номер земельної ділянки 5323455100:30:002:0056, цільове призначення земельної ділянки – 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель: землі житлової та громадської забудови, вид використання: роздрібної торгівлі та комерційних послуг. Форма власності: комунальна. Вид речового права: право оренди земельної ділянки. Строк дії договору оренди землі від 02.11.2021р. - 7 років.

Функціональне призначення земельної ділянки відповідає містобудівній документації на місцевому рівні:

- Генеральному плану забудови території смт Нові Санжари Полтавської області, який затверджено рішенням восьмої позачергової сесії Новосанжарської селищної ради сьомого скликання від 30 березня 2018 року № 3 - територія транспортної інфраструктури існуюча;

- Плану зонування території смт Нові Санжари у складі проекту «Генеральний план забудови території смт Нові Санжари Полтавської області» - ТР-3. Зона об'єктів транспортної інфраструктури.

### **Містобудівні умови та обмеження:**

**1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах:** Містобудівною документацією на місцевому рівні гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд не нормується. Визначати та вести проектування з урахуванням вимог діючих державних будівельних норм: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», але не більше 10 метрів.

**2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:** Містобудівною документацією на місцевому рівні максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки не нормується. Визначати та вести проектування з урахуванням вимог діючих державних будівельних норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (враховуючи додаток Г.1) - 65%.

**3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону):** Містобудівною документацією на місцевому рівні щільність населення для земельної ділянки не нормується. Об'єкт проектування не є об'єктом житлової забудови і не впливає на існуючу щільність населення найближчої житлової одиниці - не вимагається.

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

1. Згідно з Планом зонування території смт Нові Санжари у складі проекту «Генеральний план забудови території смт Нові Санжари Полтавської області» відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше – 6 метрів.

2. До існуючих будівель та споруд 12 м, згідно з таблицею 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» за умови ступеня вогнестійкості об'єкта проектування IIIа та ступеня вогнестійкості існуючих будівель – I, II (ступінь вогнестійкості існуючих об'єктів уточнити у їх власників).

3. До існуючих будинків і споруд 15 м, згідно з таблицею 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» за умови ступеня вогнестійкості об'єкта проектування IIIа та ступеня вогнестійкості існуючих будівель – III (ступінь вогнестійкості існуючих об'єктів уточнити у їх власників).

4. До існуючих виробничих, адміністративних і побутових будинків, і споруд 18 м, враховуючи п 10.8.34, табл. 15.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» мінімально протипожежна відстань від об'єкта проектування до виробничих (за винятком виробничих будинків з наявності радіоактивних або шкідливих речовин) адміністративні і побутові будинки,



складські будівлі і споруди промислових підприємств III а, IIIб, IV, IVа, V ступенів вогнестійкості.

5. До існуючих стін житлових та інших громадських будівель і споруд, дитячих ігрових майданчиків і місць відпочинку населення слід приймати не менше 50 метрів з урахуванням п.10.8.27, п.10.8.34 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», п. 5.32 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 №173.

Враховати вимоги ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

Враховати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва згідно з пунктом 6 статті 5 Закону України «Про основи містобудування».

При проєктуванні нового будівництва автомобійки самообслуговування забезпечити влаштування зручних і безпечних підходів, під'їздів і автостоянок, організації благоустрою з належним рівнем (%) озеленення згідно з ДБН Б.2.2.-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та санітарними нормами.

**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 використання, охоронні зони природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони):**

- санітарно-захисна зона – відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні (Генеральний план смт Нові Санжари) земельна ділянка знаходиться в зоні підприємств V класу шкідливості В-5;

- зони охорони археологічного культурного шару – відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні (Генеральний план смт Нові Санжари) земельна ділянка знаходиться в зоні охорони археологічного культурного шару.

Передбачити заходи щодо санітарного благоустрою території об'єкту проєктування (каналізування, обладнання водонепроникних вигрєбів тощо).

Відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні (Генеральний план смт Нові Санжари) земельна ділянка по вулиці Полтавська, 3в в смт Нові Санжари, кадастровий номер земельної ділянки 5323455100:30:002:0056, територія, прилегла до вказаної земельної ділянки не відноситься до зони пам'яток культурної спадщини, не є історичним ареалом, територією з охоронюваним ландшафтом, в межах яких діє спеціальний режим використання, охоронні зони природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, особливі умови регулювання забудови не встановлено.

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

Витримати мінімально допустимі відстані об'єкту від інженерних мереж, охоронні зони інженерних комунікацій:

- врахувати вимоги норм «Правила охорони електричних мереж» затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 року № 209 із змінами від 22.03.2017 року;

- врахувати вимоги ДБН В.2.5.-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення»;

- врахувати вимоги ДБН В.2.5.-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення»;

- врахувати вимоги «Правила безпеки системи газопостачання» затверджені наказом Міністерства енергетики та вугільної промисловості України від 15.05.2015 року № 285 та зареєстровані в Міністерстві юстиції України 08.06.2015 року за № 674/27119;

- врахувати вимоги «Правил охорони ліній електрозв'язку».

Проектом визначити місця для паркування автотранспорту з урахуванням існуючих транспортних потоків відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів.»

Інженерні комунікації проєктованого об'єкту запроектувати відповідно до вимог технічних умов власників інженерних мереж та з дотриманням вимог додатків И.1, И.2 та И.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», «Правил охорони електричних мереж», «Правил охорони ліній електрозв'язку» :

**об'єктів зв'язку:**

- врахувати вимоги п.2 «Правил охорони ліній електрозв'язку» до кабельної лінії електрозв'язку – 2 м;

**об'єктів інженерних комунікацій:**

- врахувати вимоги додатку И.1 (обов'язковий) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» вздовж газопроводів низького тиску – 2 м, середнього тиску – 4 м, високого тиску – 7 м.

- врахувати вимоги додатку И.1 (обов'язковий) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» від фундаменту об'єктів проєктування до водопроводу – 5м;

- врахувати вимоги ч.5 «Правил охорони електричних мереж» охоронна зона у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів; уздовж підземних кабельних ліній електропередачі до 1 кВ, прокладених у містах під тротуарами, та у напрямку проїжджої частини вулиці – 1 м.

- врахувати вимоги ч.5 «Правил охорони електричних мереж» охоронна зона уздовж підземних кабельних ліній електропередачі у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами від крайніх кабелів у напрямку будинків і споруд – 0,6 м.

Проектною документацією передбачити умови ведення будівельних робіт в охоронних зонах існуючих інженерних мереж за узгодженням з власниками цих мереж.

Начальник відділу архітектури, містобудування,  
інфраструктури, житлово-комунального господарства  
та управління комунальною власністю виконавчого  
комітету Новосанжарської селищної ради,  
головний архітектор

Наталія Рукас