

## **ВИМОГИ**

### **до містобудівного розрахунку з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва**

1. Містобудівний розрахунок - розрахунок щодо граничнодопустимих параметрів забудови, умови ув'язки архітектурно-планувального та об'ємно-просторового рішення, системи обслуговування, інженерних комунікацій, транспортного обслуговування та благоустрою з існуючою забудовою із дотриманням чинних нормативних документів.

2. Містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва, який подається замовниками відповідно до п. 2.2 Порядку надання містобудівних умов та обмежень, має містити пояснюючу записку та графічну частину (ескіз намірів забудови).

3. Містобудівний розрахунок підписує головний архітектор (інженер) проекту, затверджує замовник.

4. Містобудівний розрахунок надається у двох примірниках, зброшурованих у пластикові швидкозшивачі, один з яких повертається замовнику у складі містобудівних умов та обмежень, другий зберігається в відділі містобудування та архітектури .

5. Склад пояснюючої записки:

5.1. загальні дані (назва об'єкта будівництва, адреса будівництва, правовстановлюючий документ на землю, площа земельної ділянки, надана у користування або передана у власність для будівництва об'єкта);

5.2. аналіз містобудівної ситуації;

5.3. характеристика земельної ділянки та існуючої забудови (при наявності);

5.4. характеристика намірів забудови (реконструкції, реставрації, розширення, технічного переоснащення об'єктів виробничого призначення, капітального ремонту будівель/споруд);

5.5. розрахунки умов та обмежень забудови земельної ділянки, порівняльний аналіз намірів забудови (реконструкції, реставрації, розширення, технічного переоснащення об'єктів виробничого призначення, капітального ремонту будівель/споруд), результати яких заносяться до Таблиці 1 (Дані містобудівного розрахунку) та відображаються у графічній частині;

5.6. пропозиції щодо забудови (реконструкції, реставрації, розширення, технічного переоснащення об'єктів виробничого призначення, капітального ремонту будівель/споруд), виконані на основі містобудівного розрахунку, занесені до Таблиці 2 (Техніко-економічні показники житлових будинків) або до Таблиці 3 (Техніко-економічні показники громадських будинків і споруд) та відображені у графічній частині, як ескіз намірів забудови земельної ділянки.

5.7. для обґрунтування необхідності та доцільності будівництва чи реконструкції промислових об'єктів, їх технічної здійсненності та ефективності інвестицій доцільно розробити ТЕО інвестицій (Техніко-економічне обґрунтування інвестицій).

6. Описова частина намірів забудови має включати інформацію про:

- благоустрій та озеленення земельної ділянки, малі архітектурні форми, елементи зовнішньої реклами;
- використання підземного простору;
- розміщення та використання вбудовано-прибудованих приміщень;
- спорядження будівлі/споруди (колір, матеріали опорядження фасадів тощо);
- облаштування під'їздів до будівлі/споруди, пішохідних переходів, місць паркування транспортних засобів;
- орієнтацію в'їздів (входів), вантажопотоків, місць паркування тощо – для об'єктів масового відвідування;
- забезпечення інженерними комунікаціями;
- відомості про історико-культурну та архітектурну цінність об'єкта, можливості зміни функціонального призначення об'єкта, його окремих елементів чи об'ємно-планувального та/або об'ємно-просторового рішення в цілому (при намірі здійснити реконструкцію, реставрацію, розширення, технічне переоснащення об'єктів виробничого призначення, капітальний ремонт будівлі/споруди);
- врахування потреб маломобільних груп населення та людей з обмеженими можливостями;
- вимоги щодо забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення, необхідності розроблення та проведення санітарно-гігієнічних та протиепідемічних заходів (забезпечення нормативної тривалості інсоляції, природної освітленості, можливість організації зони санітарної охорони джерел водопостачання, санітарно-захисної зони підприємств, зони обмеження забудови радіоелектронних засобів, санітарного розриву та санітарно-охоронної смуги, рівень впливу хімічних, фізичних і біологічних чинників, забруднення атмосферного повітря, води та ґрунту тощо) на підставі висновку державної санітарно-епідеміологічної служби про можливість відведення земельної ділянки, одержаного замовником відповідно до вимог земельного законодавства.

## 7. Склад графічної частини:

7.1 Ситуаційний план (схема) щодо місцезнаходження земельної ділянки (у довільній формі);

7.2 Схема розташування об'єкта містобудування та земельної ділянки із нанесеними містобудівними обмеженнями М1:2 000;

7.3 Схема генерального плану, виконана на оновленому топографо-геодезичному зніманні М 1:500, з нанесеними обмеженнями, у паперовому та цифровому вигляді (формату DWG, DXF) на електронному носії з прив'язкою до місцевої системи координат контурів земельної ділянки, проєктованих об'єктів та з роздрукованою їх координат, виконаною організацією, що має відповідну ліцензію.

Генеральний план необхідно виконувати відповідно до:

- ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень»;

- ДСТУ Б А.2.4-6-95 (ГОСТ 21.508-93) «Правила виконання робочої документації генеральних планів підприємств, споруд та житлово-цивільних об'єктів»;
- ДСТУ Б А.2.4-2-95 «Умовні графічні позначення і зображення, що застосовуються на кресленнях генеральних планів та споруд транспорту» та інших нормативно-правових актів.

7.4 Фасади будівель та споруд з зазначенням висотних відміток, виконані у кольорі, з точною інформацією щодо опорядження фасадів у відомості опорядження фасадів.

Таблиця 1

### Дані містобудівного розрахунку

№ з/п	Показники	Одиниці виміру	Величини в одиницях виміру
1	Площа земельної ділянки	га	
2	Гранична щільність забудови земельної ділянки	м <sup>2</sup> корисної площі на 1 гектар; осіб на 1 гектар (для житлових будинків)	
3	Граничний відсоток забудови земельної ділянки	%	
4	Гранична площа забудови земельної ділянки	м <sup>2</sup>	
5	Площа озеленення земельної ділянки	м <sup>2</sup>	
6	Елементи благоустрою на земельній ділянці: - для житлової забудови необхідні розрахункові площі майданчиків (з врахуванням нормативних відстаней) - ігрові для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку - для відпочинку дорослого населення - для занять фізкультурою - для господарських цілей - для вихову собак	м <sup>2</sup>	

7	Майданчики для автостоянок (з врахуванням нормативних відстаней)	машино-місце	
8	Мінімальні відступи будівлі/споруди: - від червоних ліній - ліній регулювання забудови - від меж земельної ділянки - від суміжних будівель/споруд/меж ділянок - від інженерних мереж та комунікацій - від існуючих зелених насаджень - від об'єктів з іншими планувальними обмеженнями*	м	
9	Гранична висота будівлі/споруди	м	
10	Гранична поверховість будівлі/споруди	поверх	
11	Черговість будівництва (при потребі)	черга(и)	

\* - зони санітарної охорони від підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення та інші;

- зони охорони пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту

- прибережні захисні смуги, водоохоронні зони

- інші охоронні зони (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, електропередачі, об'єктів транспорту тощо)

- зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань.

Таблиця 2

### Техніко-економічні показники житлових будинків

№ з/п	Показники	Одиниці виміру	Величини в одиницях виміру
1	Площа земельної ділянки	га	
2	Площа забудови	м <sup>2</sup>	
3	Поверховість	поверх	
4	Умовна висота будинку	м	
5	Кількість квартир у будинку, в тому числі:**	шт.	

	- однокімнатних - двокімнатних і більше		
6	Загальна площа квартир у будинку	м <sup>2</sup>	
7	Площа вбудованих нежитлових приміщень	м <sup>2</sup>	
8	Будівельний об'єм	м <sup>3</sup>	

\*\* для об'єктів реконструкції, реставрації, розширення, капітального ремонту існуючих будівель/споруд колонку 4 розділити на дві півколонки: 4.1 – існуючі, 4.2 – проектні.

Таблиця 3

**Техніко-економічні показники громадських будівель і споруд**

№ з/п	Показники	Одиниці виміру	Величини в одиницях виміру
1	Площа земельної ділянки	га	
2	Площа забудови	м <sup>2</sup>	
3	Поверховість	поверх	
4	Умовна висота будівлі	м	
5	Загальна площа громадської будівлі**	м <sup>2</sup>	
6	Корисна площа громадської будівлі	м <sup>2</sup>	
7	Розрахункова площа громадської будівлі	м <sup>2</sup>	
8	Будівельний об'єм	м <sup>3</sup>	

\*\* для об'єктів реконструкції, реставрації, розширення, технічного переоснащення об'єктів виробничого призначення, капітального ремонту існуючих будівель/ споруд колонку 4 розділити на дві півколонки: 4.1 існуючі, 4.2 проектні

**Начальник відділу містобудування  
та архітектури райдержадміністрації,  
головний архітектор району**

**Л.А. Фесенко**