

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління будівництва та архітектури Лисичанської міської ради

(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

20.07.2020 № 17

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція нежитлового вбудованого приміщення офісу № 65.
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Будівництво: Луганська область, м. Лисичанськ, вул. Менделєєва, 48 офіс 65
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. ТОВ «Система телефонних і електричних комунікацій»
Директор - Куликовський Віталій Володимирович
Код ЄДРПОУ 33359789
Телефон - 0501760000
(інформація про замовника)
3. -
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 30,00
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. 90 %
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. 370 чол/га згідно додатку В.1 ДБН Б.2.2-2018
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. Існуюча відстань до червоної лінії - 10,00.
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. **Зона регулювання забудови центральної частини Лисичанська**
В межі зони регулювання забудови включено територію навколо двох комплексних охоронних зони пам'яток. Площа зони регулювання забудови – 39,75 га.
Режим обмеженого та активного перетворення міського середовища. Забезпечується:
Збереження пов'язаної з пам'ятками цінної історичної забудови і розпланування, характерних містобудівних утворень та виразних елементів ландшафту.
Збереження архітектурно-просторової композицій історичного району міста.
Збереження містобудівної акцентної ролі пам'яток в оточуючому середовищі, зон їх композиційного впливу.
Збереження традиційного переважно садибного типу забудови, 194 характерних рис історичної забудови.
Забороняється:
 1. Екранування пам'яток та об'єктів культурної спадщини новобудовами та зеленими насадженнями з основних зон видимості (цінних та характерних видів на пам'ятки).
 2. Зведення нових будинків і споруд, які своїми габаритами негативно впливають на композиційну значущість пам'яток.

3. Розмішувати нові промислові підприємства, транспортні, складські та інші споруди, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють повітряний та водний басейни, вогне- та вибухонебезпечні об'єкти. Будівництво транспортних розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, що порушують традиційний характер середовища пам'яток, крім споруд, які зводяться із застосуванням технічних прийомів і конструкції, що не дисонують з пам'ятками та традиційним середовищем історичної частини міста. Розміщення великогабаритних рекламних конструкцій та рекламоносіїв.

Дозволяється:

Здійснення реконструкції будівель і споруд у відповідності до вимог збереження традиційного середовища, що охороняється. Розміщення об'єктів нового будівництва на історично недоосвоєних ділянках, замість малоцінних споруд, надбудова малоцінних споруд з дотриманням обмежень щодо висоти та розмірів у плані. Висота нових або надбудованих споруд не повинна перевищувати 14 м (3-4 поверхи) від рівня денної поверхні землі до гребню даху. Проектна документація щодо зведення новобудов, реконструкції існуючих об'єктів зі збільшенням габаритних та висотних параметрів в обов'язковому порядку підлягає погодженню у відповідних органах охорони культурної спадщини.

Щодо вже існуючих об'єктів, висота яких перевищує висотні параметри, запропоновані для нової та реконструйованої забудови в даній зоні, можливе проведення таких видів ремонтних робіт:

заміна пласких дахів на горищні (без влаштування мансардних поверхів), заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування додаткових мансардних поверхів), комплексне утеплення фасадів, їх тинькування, фарбування, заміна вікон, дверей.

При пристосуванні приміщень цокольних та перших поверхів історичних будинків під комерційне призначення з боку їх головних фасадів забороняється зміна стилістики фасадів і матеріалів зовнішнього оздоблення, прибудова тамбурів та ганків висотою більше ніж три сходинки. При влаштуванні нових ганків ширина пішохідного тротуару не повинна ставати менш 2.25 м. Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт покриття проїжджих частин та тротуарів), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення.

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. Згідно п.п. 10.8.34, 11.5 та додатків І.1, І.2, І.3 ДБН Б.2.2-2019

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

7. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення - виконати відповідно до ДБН В.2.2-40: 2018 "Інклюзивність будинків і споруд "

**Заступник начальника
управління - начальник відділу
архітектури та містобудування -
головний архітектор**

(уповноважена особа відповідного

уповноваженого органу

містобудування та архітектури)


(підпис)

Олена ОЛЕЙНИЧЕНКО

(П.І.Б.)