



ЗАТВЕРДЖЕНО

УПРАВЛІННЯ БУДІВНИЦТВА ТА
АРХІТЕКТУРИ ЛИСИЧАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ
ВІЙСЬКОВО-ЦИВІЛЬНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ
СЄВЕРОДОНЕЦЬКОГО РАЙОНУ
ЛУГАНСЬКОЇ ОБЛАСТІ (04011609)

(найменування уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

Наказ № 5 від 01.02.2022

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва**

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:3330-8045-1481-7316

Реєстраційний номер 5 від 01.02.2022

Реконструкція квартири № 1 по вул. Жовтнева, 10 в м. Лисичанськ під магазин промтоварів з будівництвом окремого входу та пандусу

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція, Луганська обл., Северодонецький район, Лисичанська територіальна громада, м. Лисичанськ (станом на 01.01.2021), вулиця Жовтнева, б. 10, кв./оф. 1
Адреса за адміністративно-територіальним поділом до 01.01.2021: Луганська обл., м. Лисичанськ, вулиця Жовтнева

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. МЕРЗЛА КАТЕРИНА СЕРГІЇВНА (3327205425) паспорт: ЕН723994 виданий Кіровським МВ ГУМВС України в Луганській області 09.09.2009, тел.: +38(099)-421-44-16

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 4411800000:41:001:0055. Площа: 0.0018 га. Цільове призначення: 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку для реконструкції квартири під магазин промтоварів з будівництвом окремого входу та пандусу.
Функціональне призначення: Територія житлової та громадської забудови згідно документу: рішенням Ворошиловградської обласної ради від 16.08.1985 року за №354 "Про затвердження генерального плану міста Лисичанськ".

Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

4. Реєстраційний номер: 2204824044118 - Назва: квартира - Площа: 62.7 кв.м. - Адреса: Луганська обл., м. Лисичанськ, вул. Жовтнева, будинок 10, квартира 1
-

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 11 м , Існуюча
-

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 100 %
-

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Відсутні
-

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

4. Відсутні
-

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. - охоронні зони пам'яток культурної спадщини - Комплексна охоронна зона пам'яток: Школа, вул. Красна, 1; Братська могила борців за владу Рад, вул. Красна; Будинок культури вул. Красна, 30; Братська могила радянських воїнів, вул. Октябрьська, сквер КЗ Лисичанський міський Палац культури. В межі комплексної охоронної зони пам'яток включено територію історичного центру селища Верхнє з забудовою кварталів вулиць Красна, Карла Лібкнехта, Кубанська, Енергетиків, Октябрьська, Миру, Комунальна. Забезпечується: Збереження існуючої просторово-розпланувальної системи, сформованих ліній забудови. Збереження існуючого характеру забудови та міського ландшафту. Відтворення композиційної єдності міського середовища, історично сформованої щільності забудови, парцеляції, історичних елементів благоустрою. Збереження озелених територій (сквери, рядові посадки дерев по вулицях, озеленення та благоустрій територій громадських закладів та житлових будинків). Сприятливі для пам'яток та об'єктів культурної спадщини умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від підтоплення та розмиву берегових територій, зсувів, динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів. Забороняється: Будь-яка містобудівна діяльність, яка негативно впливає на стан пам'яток та об'єктів культурної спадщини, оточуючого міського середовища. Зміни історичного розпланування, укрупнення кварталів. Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини пам'яток та об'єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж і трансформаторних пунктів. Будівництво промислових, нових господарських споруд та великих об'єктів технічного призначення. Перевищення новобудовами і надбудовами

висоти пам'яток та прилеглої традиційної забудови, порушення існуючих масштабних співвідношень у забудові. Розміщення зовнішньої реклами та малих архітектурних форм, що порушують характер історичного середовища і заважають огляду пам'яток та їх оточення. Засклення балконів та лоджій, розміщення зовнішніх блоків систем кондиціонування та вентиляції, радіо- і телевізійних антен з боку головних (вуличних) фасадів будинків.

Дозволяється: Проведення ремонтно-реставраційних робіт на пам'ятках та об'єктах культурної спадщини, які виконуються відповідно до вимог чинного законодавства, державних стандартів, норм та правил. Проведення поточних та капітальних ремонтів існуючих історичних будинків без змін будівельних габаритів об'єктів, форм дахів, завершень та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів. Санація внутрішніх територій кварталів від малоцінної утилітарної забудови. Компенсаційне будівництво замість втрачених або малоцінних будівель. Нові складові забудови повинні мати мінімальні безпосередні впливи на існуючий характер історичного середовища. Об'ємні параметри та архітектура об'єктів нового будівництва повністю підпорядковуються контексту оточуючого середовища. Нові об'єкти мають підтримувати висоту та масштаб традиційної забудови, виконуючи роль елементів, що доповнюють втрати в міському середовищі. В архітектурі нових об'єктів слід уникати будь-яких форм псевдоісторичного характеру. Нова архітектура в історичних кварталах підпорядковується існуючим масштабам та масштабності оточуючого середовища, особливо в тому, що стосується об'єму та висоти будівель, традиційних форм дахів, завершень. Розміщувати об'єкти нового будівництва замість малоцінних, втрачених споруд та на історично недоосвоєних ділянках з дотриманням обмежень щодо висоти та габаритних розмірів в плані. Максимальна висота нових будівель і тих об'єктів, що підлягають реконструкції не повинна перевищувати 11 метрів (3 поверхи) від середньої відмітки рівня поверхні землі до гребня даху. Щодо вже існуючих об'єктів (крім пам'яток та значної історичної забудови), 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. Незначні за обсягами добудови до історичних рядових будинків можливі лише на внутрішніх кварталних ділянках, якщо ці доповнення не будуть сприйматися з вулиць. 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 ґанків висотою більше ніж три сходи. При влаштуванні нових ґанків ширина пішохідного тротуару не повинна ставати менш 2,25 м. Проведення робіт з реабілітації, благоустрою та озеленення територій скверів на підставі спеціальних проектів, затверджених у відповідних органах охорони культурної спадщини. Проведення робіт з поточного ремонту мережі паркових алей та доріжок (відновлення та ремонт деформованих профілів та покриття з асфальтобетону і тротуарної плитки), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення, заміна паркових меблів. На озелених територіях скверів здійснюється догляд за насадженнями, включаючи санітарні рубки з підсадкою дерев та чагарників. Усунення зелених насаджень, які порушують візуальне розкриття пам'яток. Проведення благоустрою вулиць та прибудинкових територій. Усунення будівель, зелених насаджень, які порушують традиційний характер історичного середовища і візуальне розкриття пам'яток. Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт деформованих профілів та покриття проїжджих частин вулиць та тротуарів), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення. Проектні пропозиції щодо сучасних втручань в історичне середовище мають виконуватись на підставі історико-архітектурних та містобудівних досліджень традиційного середовища, всебічного

аналізу та оцінки культурного та візуального впливу нових об'єктів на успадкований характер історичного середовища. Проектна документація в обов'язковому порядку підлягає погодженню у відповідних органах охорони культурної спадщини. - 179400 м²

(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. Відсутні

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

Начальник управління будівництва та
архітектури Лисичанської міської ВЦА
Севєродонецького району Луганської

області
(посада)



(підпис)

Земляна Світлана Олександрівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

Дата створення: 01.02.2022

Ол. Юшина Н.С.