ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ відділу містобудування та архітектури
Берегівської міської ради
13.01.2020 № 1

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Будівництво багатофункціонального громадського центру для культурного та духовного розвитку
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, м. Берегове, пл. Сінна №1
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Мукачівська греко-католицька Єпархія, м. Ужгород, вул. Закарпатська, №18
(інформація про замовника)
3. Цільове призначення земельної ділянки кадастровий номер 2110200000:01:006:0074 - 03.04 Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій. Відповідно до містобудівної документації «Внесення змін до генерального плану м. Берегове Закарпатської області» затвердженого 34 сесією 7-го скликання Берегівської міської ради № 1206 від 06.09.2018 року – території Установ та підприємств обслуговування. Згідно Детального плану «Розміщення багатофункціонального громадського центру для духовного та культурного розвитку на площі Сінній в м.Берегове» затвердженого рішенням Берегівської міської ради №1258 від 23.11.2018 року – для розміщення багатофункціонального громадського центру для духовного та культурного розвитку
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 11м
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. 48,4% - площа забудові згідно детального плану
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. Не встановлено
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. Відстані до червоної лінії та лінії регулювання забудови вул. Петра Міговка – по червоній лінії та лінії регулювання забудови (Згідно затвердженого детального плану). Відстані до червоної лінії та лінії регулювання забудови вул. Пушкіна - по червоній лінії та лінії регулювання забудови (Згідно затвердженого детального плану) Відстань до існуючих будівель та споруд приймати згідно ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова території, розділу 15 Протипожежні вимоги ДБН Б.2.2-12:2019, Наказу Міністерства охорони здоров'я України №173 від 19.06.96 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та інших нормативних документів, що регламентують відстані будинків та споруд, в тому числі до існуючих.
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. Об'єкт будівництва знаходиться в Зоні регулювання забудови згідно з Проектно – науковою документацією «Історико-архітектурний опорний план м.Берегове

Закарпатської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів».

Планувальні обмеження по Зоні регулювання забудови:

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 домінантної та акцентної ролі пам'яток в оточуючому середовищі, зон їх композиційного впливу.

Збереження традиційного переважно садибного типу забудови, характерних рис історичної забудови.

Забороняється:

Екранування пам'яток та об'єктів культурної спадщини новобудовами та зеленими насадженнями з основних зон видимості (цінних та характерних видів на пам'ятки).

Зведення нових будинків і споруд, які негативно впливають на композиційну значущість пам'яток.

Розміщувати нові промислові підприємства, транспортні, складські та інші споруди, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють повітряний та водний басейни, вогне- та вибухонебезпечні об'єкти.

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 замість малоцінних споруд, надбудова малоцінних споруд з дотриманням обмежень щодо висоти та розмірів у плані. Висота нових об'єктів або надбудованих споруд не повинна перевищувати 11 м (2 поверхи) від рівня поверхні землі до гребню даху.

Проектна документація щодо зведення новобудов, реконструкції зі збільшенням габаритних та висотних параметрів уже існуючих об'єктів 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), 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 ґанків висотою більше ніж три сходинки. При влаштуванні нових ґанків ширина пішохідного тротуару не повинна ставати менш 2,25 м.

Заміна існуючої системи відведення дощових вод з дахів будинків в бік вулиць. Встановлення на фасадах вертикальних водостічних труб до рівня тротуару.

Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт покриття проїжджих частин та тротуарів), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення._____

(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. Нормативні відстані між існуючими та проектними інженерними мережами і спорудами згідно ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова території та інших нормативних документів, що регламентують відстані між існуючими та проектними інженерними мережами . Відстані до існуючих інженерних мереж – згідно обов'язкових Додатків И.1,И.2,И.3 ДБН Б.2.2-12:2019

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

Начальник відділу містобудування та архітектури Берегівської міської ради _____ **Каталін Борбель**