

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління містобудування та
архітектури Ужгородської міської ради

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

11.12.2019

№ 269-М

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва**
від 11.12.2019 № 175/03-04/19.

**Реконструкція з розширенням житлового будинку під індивідуальний
житловий будинок з вбудованими приміщеннями комерційного призначення**
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція, Закарпатська обл., м. Ужгород, вул. Дайбозька, 4
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Ковач Сергій Васильович

(інформація про замовника)

3. Договір купівлі-продажу житлового будинку № 484 від 21.08.2019, Витяг з
Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права
власності № 178265840 від 21.08.2019; Договір купівлі-продажу земельної ділянки
№ 487 від 21.08.2019, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме
майно про реєстрацію права власності № 178274772 від 21.08.2019; Витяг з
Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-2103901572019 від
19.11.2019 (кадастровий номер 2110100000:31:001:0346)

Цільове призначення земельної ділянки – 02.01 для будівництва і
обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна
ділянка)

категорія земель – землі житлової та громадської забудови
функціональне використання – для будівництва та обслуговування житлового
будинку з вбудованими приміщеннями комерційного призначення

Цільове та функціональне призначення земельної ділянки відповідає
містобудівній документації на місцевому рівні. Згідно з генеральним планом міста
Ужгорода, затвердженого рішенням XXIX сесії Ужгородської міської ради IV
скиликання 04.06.2004 № 313, об'єкт реконструкції розміщений на території
садибної житлової забудови

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будівлі – 10,5 м від найнижчої планувальної
відмітки землі до верхньої конструктивної відмітки даху (із врахуванням рядової
садибної забудови вулиці)

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 70 % .
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. Згідно вимог п. 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» – 150-450 люд./га .
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)
4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоної лінії вул. Дайбозька – існуючі та згідно вимог п. 6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019; до лінії регулювання забудови – по існуючій лінії забудови вулиці; мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до існуючих будинків та споруд – існуючі та згідно вимог табл. 15.2, п. 6.1.22 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», блокування (умови блокування узгодити з власниками сусідньої будівлі відповідно до вимог ст. 26 та ст. 27 Закону України «Про архітектурну діяльність») .
Проектом врахувати вимоги ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», а також передбачити тимчасові автостоянки (врахувати вимоги табл. 10.6 ДБН Б.2.2-12:2019), забезпечити об'єкт засобами зовнішнього відеоспостереження .
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. Відповідно до науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план міста Ужгород Закарпатської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів» (наказ Міністерства культури України № 3 від 06.01.2016) об'єкт реконструкції знаходиться в зоні охорони археологічного культурного шару 2 категорії, на території історичного ареалу міста, житловий будинок по вул. Дайбозькій, 4 є значною історичною забудовою .
Проектною документацією врахувати рекомендації архітектурно-містобудівної ради – протокол № 12 від 24.10.2019, а саме: передбачити використання простору власної земельної ділянки та першого поверху для влаштування парковки; доопрацювати силует будинку та здвинути верхній поверх вглибину .
Будь-які земляні роботи, в тому числі, роботи пов'язані з прокладанням інженерних мереж, встановленням огорожі та благоустроєм території, виконувати під наглядом фахівців-археологів. Дозвіл на проведення земляних робіт отримати у встановленому порядку в центральному органі виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини (Міністерство культури України) .
При розробленні проектної документації необхідно забезпечити: збереження історично сформованого розпланування; орієнтирами максимальних висотних відміток об'єкта будівництва є висота прилеглої рядової забудови вул. Дайбозька та вул. Миколи Гоголя .
Проектну документацію погодити з органом охорони культурної спадщини Міністерства культури України .
Об'єкт будівництва знаходиться поза межами зон з планувальними обмеженнями об'єктів природно-заповідного фонду, прибережних зон захисних смуг, зон санітарної охорони .

(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. Згідно статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», отримати технічні умови щодо забезпечення об'єкту будівництва інженерними мережами у відповідних службах міста та, при необхідності, передбачити винесення існуючих інженерних мереж на нормативну відстань з зони будівництва.

При наявності інженерних мереж та комунікацій врахувати вимоги додатків И.1 та И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

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

Начальник управління
містобудування та архітектури
(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



О.І. Боршовський
(П.І.Б.)



УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

НАКАЗ

11.12.2019

м. Ужгород

№ 269-М

**Про затвердження містобудівних
умов та обмежень для
проектування об'єкта будівництва**

Відповідно до частин 6 та 7 статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», керуючись наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 31.05.2017 № 135 «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень» і пунктом 5.3 Положення про управління містобудування та архітектури:

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва «Реконструкція з розширенням житлового будинку під індивідуальний житловий будинок з вбудованими приміщеннями комерційного призначення» по вул. Дайбозькій, 4 в м. Ужгороді, що додаються.

Замовник – Ковач Сергій Васильович.

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Начальник управління

Олег БОРШОВСЬКИЙ