**ЗАТВЕРДЖЕНО**
Наказ відділу містобудування та архітектури
Берегівської міської ради
27.05.2020 № 18

**Містобудівні умови та обмеження**
**для проектування об'єкта будівництва**
Реконструкція частини житлового будинку під торгові та офісні приміщення
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Реконструкція, м. Берегове, вул. Ліннера Бертолона №17/а
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Томишинець Іван Васильович, село Тисолове Тячівського р-ну Закарпатської області
(інформація про замовника)
3. Цільове призначення земельної ділянки: Відповідає містобудівній документації міста Берегове, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд ( присадибна ділянка), 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 – садибна житлова забудова
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. Існуюча будівля
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. Не встановлений
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова території
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. Існуюча будівля на червоній лінії та лінії регулювання забудови вул. Ліннера Бертолона. Відстані 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 здоровя України №173 від 19.06.96 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів та інш. нормативних документів.
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. Об'єкт будівництва знаходиться в Комплексній охоронній зоні пам'яток історичного центру, Історичному ареалі міста 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 Комплексній охоронній зоні пам'яток історичного центру:**

Забезпечується:

- Збереження існуючої просторово-розпланувальної системи, сформованих ліній забудови.
- Збереження існуючого характеру забудови та міського ландшафту.
- Збереження композиційної єдності містобудівних комплексів, історично сформованої щільності забудови, парцеляції, історичних елементів благоустрою.
- Збереження природних ландшафтів та озеленених територій (сквери, курдонери, рядові посадки дерев по вулицях, озеленення та благоустрій територій громадських закладів та житлових будинків).
- Сприятливі для пам'яток умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від підтоплення територій, динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.

Забороняється:

- Будь-яка містобудівна діяльність, яка негативно впливає на стан об'єктів культурної спадщини.
- Зміни історичного розпланування, укрупнення кварталів.
- При пристосуванні приміщень цокольних та перших поверхів історичних будинків під комерційне призначення забороняється змінювати традиційне архітектурне середовище.
- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об'єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території.
- Будівництво промислових споруд.
- Перевищення новобудовами і надбудовами висоти пам'яток та прилеглої традиційної забудови, порушення існуючих масштабних співвідношень у забудові.
- На об'єктах реконструкції та нового будівництва зводити складні за формою дахи та мансарди, які за об'ємними параметрами та конфігурацією не притаманні традиційному середовищу і негативно впливають на традиційний силует історичної забудови.
- Розміщення зовнішньої реклами та малих архітектурних форм, що порушують характер історичного середовища і заважають огляду пам'яток та їх оточення.

- При пристосуванні приміщень цокольних та перших поверхів історичних будинків під комерційне призначення нові архітектурні елементи не повинні вносити зміни в традиційне середовище.
- Засклення балконів та лоджій, розміщення зовнішніх блоків систем кондиціонування та вентиляції, радіо- і телевізійних антен з боку головних вуличних фасадів історичних будинків.

Дозволяється:

- Проведення ремонтно-реставраційних та реабілітаційних 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. 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.
- Гранична висота нових будівель і тих об'єктів, що підлягають реконструкції не повинна перевищувати 11 метрів (2 поверхи) від середньої відмітки рівня поверхні землі до гребня даху.
- 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.

- Незначні за обсягами добудови до історичних рядових будинків можливі лише на внутрішніх квартальних ділянках, якщо ці доповнення не будуть сприйматися з вулиць.
- 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*

**Планувальні обмеження по межам історичного ареалу міста:**

Програми та проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт (крім реконструкції та капітального ремонту квартир чи окремих приміщень, що здійснюються без зміни об'ємно-просторових характеристик) в історичних ареалах населених місць розробляється з урахуванням вимог затвердженого в установленому законом порядку історико-архітектурного опорного плану.

*Програми та проектна документація на містобудівні, архітектурні та ландшафтні перетворення, меліоративні, шляхові та земляні роботи історичного ареалу погоджуються центральним органом у сфері охорони культурної спадщини.*

(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. Витримати 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. 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** **К.Борбель**