ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ відділу містобудування та архітектури
Берегівської міської ради
18.02.2020р. № 7

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція вбудованого нежитлового приміщення магазину в кафе без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів у плані
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція, м. Берегове, вул. Сечені Іштвана №19
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Теске Тамара Дмитрівна, м. Берегове, проспект Геологів №12 кв.1
(інформація про замовника)
3. Земельна ділянка не вимагається – відповідно до ст. 34 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності». 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.
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Існуюча висота
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. Існуюча площа забудови
(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. Сечені Іштвана – існуюча будівля.
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. Об'єкт будівництва знаходиться в межах Історичного ареалу м.Берегове та Комплексної охоронної зони пам'яток історичного центру міста Берегове 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».

Межі та режими використання історичного ареалу м.Берегове:

Режими використання територій у межах історичного ареалу визначаються режимами використання територій зон охорони пам'яток, установлених на території ареалу.

В межах історичного ареалу пріоритетним напрямом містобудівної діяльності є збереження традиційного характеру середовища, охорона і раціональне використання розташованих в його межах пам'яток і об'єктів культурної спадщини, збереження містоформуючої ролі об'єктів культурної спадщини.

В межах визначеного історичного ареалу забезпечується збереження сталої просторово-планувальної системи, червоних ліній забудови, форм благоустрою.

В історичному ареалі має зберігатися існуючий характер забудови у вигляді історично сформованих кварталів забудови історичного центру міста, системи акцентів у просторово-розпланувальній структурі даної території, візуальних точок та видових фронтів на містобудівні домінанти і акценти міста – костел Воздвиження Пресвятого Хреста, реформаторську церкву, будівлі комітатського суду, чоловічої гімназії, казино, греко-католицької церкви та історично сформовані панорами архітектурно-містобудівного комплексу історичного ядра міста (перш за усе зі схилів та верхів'їв гір у східній частині міста), а також дискретно розташованих малоповерхових будівель садибної забудови.

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.**

Опис режимів використання території Комплексної охоронної зони:

Режим обмеженого перетворення історичного міського середовища, основною спрямованістю якого є збереження і архітектурно-композиційне завершення ансамблю міського 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 (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**