Відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам’яток, комплексів (ансамблів) навколо них повинні встановлюватися зони охорони пам’яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару. На основі розробленої науково-проектної документації історико-архітектурного опорного плану, визначаються і встановлюються межі та режими використання зон охорони пам’яток культурної спадщини м. Тячева, Закарпатської обл. (ДСТУ Б Б.2.2-10:2016). Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування. Наказ Мінрегіону від 24.06.2016р. №178.) Зони охорони пам’яток затверджуються центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, тобто Міністерством культури України.

В даному проектно-регулятивному розділі визначено:

1. Основні принципи системи охоронного зонування території міста.

2. Межі територій та зон охорони пам’яток.

3. Режими використання територій та зон охорони пам’яток.

4. Межі та режими використання історичних ареалів.

**4.1. Основні принципи системи охоронного зонування території**

Зони охорони пам’яток є складовою частиною охоронного зонування як містобудівного засобу збереження культурної спадщини. До охоронного зонування, крім зон охорони пам’яток, належать території пам’яток.

***Територія пам’ятки*** - це земельна ділянка, на якій розташована пам’ятка і яка пов’язана з нею історично і функціонально та забезпечує її збереження і функціонування як об’єкта культурної спадщини.

Зони охорони пам’яток розроблені на основі історико-архітектурного опорного плану з урахуванням інших матеріалів досліджень культурної спадщини м. Тячева. Цей документ стосується територій, на яких згідно з ним регламентують містобудівну діяльність навколо пам’ятки з метою забезпечення оптимальних умов її існування, збереження історичного середовища пам’ятки, виявлення та доцільного використання її композиційно-художніх якостей, врахування її містоформуючої ролі.

До зон охорони пам’яток належать:

1. Охоронні зони пам’яток нерухомої культурної спадщини .

2. Комплексні охоронні зони, які встановлюються на території, що охоплює дві і більше пам’яток.

3. Зони регулювання забудови.

4. Зони охоронюваного ландшафту.

5. Зони охорони археологічного культурного шару.

Основні засади при визначенні номенклатури, меж та режимів використання територій, зон охорони пам’яток:

- Зони охорони пам’яток визначались, виходячи з наявності у місті пам’яток архітектури національного значення; пам’яток архітектури місцевого значення; а також пам’яток історії, археології та природи, взятих на державний облік відповідно до законодавства, при цьому також враховувалось територіальне розміщення об’єктів культурної спадщини, пропонованих до внесення в перелік пам’яток.

-на значній території міста добре збереглося традиційне середовище, представлене різними типами, що виразно проглядаються в тканині міста і характеризуються особливостями розпланувальної системи, забудови, архітектурно-просторової композиції як окремих районів, так і розташуванням цих історичних місцевостей у архітектурно-просторовій композиції усього міста.

Окрім того, на території міста, особливо в його центральній частині, збереглася достатня кількість значної та рядової історичної забудови.

***Територія пам’ятки*** - це земельна ділянка, на якій розташована пам’ятка і яка пов’язана з нею історично і функціонально та забезпечує її збереження і функціонування як об’єкта культурної спадщини.

Території пам’яток визначені для усіх периферійних об’єктів, розташованих поза межами комплексної охоронної зони, у складі їх охоронного зонування. Окрім того, території пам’яток визначені для значних архітектурних комплексів, які займають великі земельні ділянки. Натомість для об’єктів, розташованих у щільній лінійній забудові, для визначення території пам’яток необхідна розробка спеціальної окремої документації або це виконується на подальших стадіях розробки містобудівної документації.

***Охоронна зона*** – територія, що виділяється для збереження найближчого середовища пам’ятки, головним чи суттєвим елементом якого вона є, а також для створення оптимальних умов огляду пам’ятки, забезпечення належного її функціонування, охорони від вібрацій, забруднень, затоплення, підтоплення та інших негативних техногенних і природних впливів. Для забезпечення збереження окремо розташованих пам’яток культурної спадщини та їх найближчого оточення встановлюються охоронні зони для кожної з них. Режим використання території, встановлений у цих зонах, має забезпечити фізичне збереження, сприятливе візуальне сприйняття пам’яток, їх доцільне використання, впорядкування (благоустрій) території.

На території Тячева зареєстровано одна пам’ятка архітектури національного значення та одна пам’ятка історії місцевого значення, на які попердньо встановлюються охоронні зони:

***Зони регулювання забудови***– це території, які оточують комплексну охоронну зону і охоронні зони окремо розташованих пам’яток, або прилягають до них. Ці зони призначені для збереження традиційного характеру середовища, тобто історично сформованої структури міста, закріплення в ній і в ландшафті провідного значення пам’яток архітектури (архітектурних акцентів і містобудівних домінант), для збереження масштабних співвідношень в розплануванні й забудові, забезпечення архітектурної єдності нових будівель з історично сформованим середовищем. На території міста встановлено два режими для **зони регулювання забудови**

***– зона регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень;***

***– зона регулювання забудови з режимом обмежених перетворень****.*

До **зони регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень** віднесено ділянки, які оточують охоронну зону в історичній частині міста, де збереглося традиційне середовище (наявна концентрація значної та рядової історичної забудови, збережено історичне розпланування та в значній мірі архітектурно-просторова композиція).

Зона регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень встановлена на території, де в меншій мірі ніж в охоронній зоні збереглися цінне планування та забудова, окремі пам'ятки історії та культури, щойно виявлені об’єкти пропоновані до внесення в перелік пам’яток, значна історична та рядова забудова та пов’язані з ними oб’єкти ландшафту з частково порушеним історичним середовищем. У цю зону включена велика частина зон композиційно-видового впливу пам’яток історичного центру з метою збереження цього впливу. На території міста встановлено одну зону регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень.

**Зона регулювання забудови з режимом обмежених перетворень** оточує історичну частину міста. Встановлена у зоні значної історичної та рядової історичної забудови з частково чи значно порушеним історичним середовищем, для окремих її ділянок також визначений диференційований режим використання.

Протягом усього періоду історичного розвитку м. Тячева ландшафт відігравав значну роль як складова архітектурно-просторової композиції історичної частини міста. Проте, на даний час територія міста, особливо його центральної частини, де розташовується більша частина пам’яток культурної спадщини, відрізняється високим рівнем урбанізованості. Усе перелічене призводить до висновку, що визначення **зони охоронюваного ландшафтну** в м. Тячеві, як окремої складової охоронного зонування, є недоцільним.

**Зона охорони археологічного культурного шару** – Зона охорони археологічного культурного шару призначена для забезпечення збереження і дослідження пам’яток археології. Це ділянки, що мають достатньо високий історико-культурний потенціал, археологічний культурний шар відповідного періоду, доведення якого потребує проведення шурфування або розкопок і де можлива наявність ще не відкритих археологічних об’єктів.

На території опрацювання встановлена зона охорони археологічного культурного шару, яка покриває історичний центр міста.

У м. Тячеві визначено один **історичний ареал**, до якого включено історичну територію міста. На цій території спостерігається найбільша концентрація пам’яток та щойно виявлених об’єктів культурнорї спадщини усіх типів і видів, збереглося історичне розпланування та архітектурно-просторова композиція, а також значний відсоток значної та рядової історичної забудови.

**Визначення термінів, що використовуються в окресленні режимів зон охорони пам’яток**

***Цілісне історичне середовище*** (цілісне оточення пам’яток) – міське середовище, яке сприяє найкращому виявленню цінних якостей пам’яток, збережене в історичному вигляді або те, що відповідає за своїми характеристиками історичному.

***Частково порушене історичне*** ***середовище*** (оточення) - історичне середовище з окремими дисгармонійними включеннями або з втратою окремих елементів історичної забудови, що зумовило часткову втрату або зміну планувальної структури цієї території.

***Порушене історичне середовище*** (оточення) – середовище, характеристики якого не відповідають історичному.

***Види реконструкції, які встановлюються в залежності від ступеня збереженості історичного середовища:*** регенерація, обмежене перетворення, активне перетворення.

***Регенерація*** – збереження і відновлення містобудівних якостей пам’яток і середовища (планування, просторової організації, забудови, пам’яток, зорових зв’язків поміж ними і з оточуючим середовищем, тощо). Включає реставрацію пам’яток, санацію забудови, реставрацію або модернізацію значної та рядової історичної забудови, функціональне насичення забудови (відповідно до місця розташування об’єкту в місті), компенсаційне нове будівництво замість втрачених будівель, повністю підпорядковане існуючому середовищу з урахуванням історично сталих традицій; благоустрій і озеленення, які характерні для об’єкту регенерації.

***Режим мінімальних перетворень зони регулювання забудови, основні вимоги:***

- регенерація та відновлювально-реставраційні роботи, для окремих пам'яток; -обмежене перетворення середовища із збереженням індивідуальних особливостей, візуальних зв' язків між історичними спорудами та ландшафтним оточенням, масштабу та архітектури будинків, планувального модуля;

- функціональне відновлення чи обгрунтоване пристосування планування та забудови до основних функцій;

-жорстко регламентована гранична висота нових багатоповерхових будівель і споруд.

***Обмежене перетворення*** – збереження містобудівних якостей пам’яток і середовища, їх розвиток на основі використання історичних традицій. Включає реставрацію пам’яток, модернізацію будівель (цінних з містобудівної точки зору і таких, що знаходяться у задовільному технічному стані), знесення аварійного і малоцінного фонду, впорядкування внутрішньої квартальної забудови, збереження системи просторової композиції, візуальних зв’язків; функціональна переорієнтація забудови відповідно до потреб міста; нове будівництво, співмасштабне до існуючої забудові історичної забудови з регламентацією висоти, габаритів, масштабів членувань; благоустрій та озеленення без радикальних змін характеру середовища. На ділянках, на яких відсутня цінна планувальна структура, можливе збільшення планувальних членувань.

***Режим обмежених перетворень зони регулювання забудови, основні вимоги:***

-реконструкція з відновлювально-реставраційними та ремонтними роботами, модернізація фонду;

- нове будівництво на засадах спадкоємної взаємодії історичного та нового

середовища, визначення "блакитної лінії" для рядової забудови та дотримання планувального модульного середовища, що не порушене;

- розвиток нових функцій та пристосування збереженої забудови до нового

функціонального використання;

- регламентована гранична висота нових багатоповерхових будівель і споруд.

***Активне перетворення*** – зміна містобудівних якостей середовища з частковим їх збереженням. Включає: реставрацію пам’яток, знесення нецінних об’єктів, що знаходяться у незадовільному технічному стані (окрім будівель, цінних з художньої та містобудівної точки зору), модернізацію і капітальний ремонт будівель, які підлягають збереженню, збереження або зміну планувальної структури, функціонального призначення і просторової організації. Можливе формування нових просторових систем, гармонійно ув’язаних з існуючими. Нове будівництво повинно вестись на основі спадкоємності розвитку сталих традицій формування забудови.

***Ревалоризація*** – відновлення архітектурно-художньої цінності історичного міського середовища. У процесі ревалоризації з пам’яток архітектури знімаються дисгармонійні нашарування, а будинки, їхні елементи, що не збереглися, відновлюються або позначаються трасуванням доріжок, партерною зеленню, малими архітектурними формами тощо. До процесу ревалоризації входить проведення реставраційних заходів, а також нове компенсаційне будівництво з метою відновлення або створення втрачених домінант і заповнення розривів у суцільному фронті вуличної забудови.

***Ревіталізація******–*** комплекс заходів, спрямованих на підвищення функціональної значущості ансамблю, архітектурного комплексу, фрагмента історичного архітектурного середовища, центру історичного поселення та ін. шляхом відтворення втрачених ними громадських функцій або надання їм нових, що не порушують історичних вигляд будинків та їх оточення.

***Реконструкція –*** докорінне перетворення архітектурної форми – окремих будинків і споруд, їх комплексів, міст та інших населених місць, приведення їх у відповідність із сучасними вимогами функціональності, архітектурно-просторової організації, інженерно-технічного забезпечення, комфортності тощо.

***Реконструкція*** жилого будинку - комплекс будівельних робіт,   
спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень   
житлового будинку шляхом їх перепланування та переобладнання,   
надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх   
показників відповідно до нормативно-технічних вимог.

***Реконструкція комплексна –*** розробка і реалізація комплексу взаємопов’язаних заходів по відновленню і збереженню цілісного історичного середовища із створенням комфортних умов для постійного проживання і тимчасового перебування населення. До реконструкції входять заходи щодо реставрації і пристосування для сучасного використання пам’яток, модернізації і капітального ремонту історичної забудови, вибіркового знесення і нового будівництва окремих будинків, розвитку інженерної інфраструктури, шляхів руху пішоходів і транспорту, озеленення і благоустрою історичної території. Здійснюється на обмеженій території району історичної забудови (квартал, група кварталів, вулиця, площа, будинок, ансамбль). Реконструкція комплексна ставить своєю метою збереження і примноження культурно-історичного потенціалу населених місць, створення сприятливих умов функціонування територій зі збереженим традиційним середовищем, забезпечення гармонійного поєднання на таких територіях старої та нової забудови, сучасне технічне оснащення будинків і територій. Розрізняють чотири основні форми комплексної реконструкції: збереження (містобудівна консервація) забудови з можливим відтворенням утрачених елементів, реставрацією об’єктів культурної спадщини і при необхідності влаштування прихованих систем інженерного устаткування; оновлення (реконструкція) забудови з переважним збереженням об’єктів культурної спадщини і компенсаційним новим будівництвом; перетворення забудови із збереженням основ історичного планування і об’ємно-просторових співвідношень при строго регульованому новому будівництві; радикальна перебудова забудови із збереженням тільки напрямків вуличних трас і місцезнаходжень містобудівних вузлів.

***Ремонт –*** сукупність робіт щодо підтримання належного технічного стану будинку (споруди) без змін його архітектурно-просторової структури і зовнішнього об’єму. За характером і обсягом оновлення окремих елементів конструкцій розрізняють ремонт поточний, середній і капітальний. Ремонт є необхідною умовою запобігання фізичній амортизації споруд і продовження часу їх функціонування. Ремонт будинку - комплекс будівельних робіт, спрямованих на відновлення з можливим покращенням експлуатаційних показників елементів будинку.

***Поточний ремонт*** - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який   
передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних   
якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і   
інженерного обладнання.

***Капітальний ремонт*** - комплекс ремонтно-будівельних робіт,   
який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та   
руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також   
покращення планування будівлі і благоустрою території без зміни   
будівельних габаритів об'єкта.

***Реставрація –*** комплекс робіт по відновленню і збереженню первісних форм пошкоджених або спотворених переробками пам’яток, що ґрунтується на історико-архітектурних дослідженнях і документальній достовірності даних про первісні форми. Розрізняють реставрацію фрагментарну (відновлення тільки тих частин будинку чи комплексу, первісна форма яких суворо документована) і цілісну (відновлення усієї пам’ятки в архітектурно-художній та історичній повноті її первісної форми). До реставрації входять елементи консервації і ремонту. Їй передують обміри, наукові та інженерно-технічні дослідження та архівні вишукування, на підставі яких виконується проект реставрації.

**4.2. Межі та режими використання територій пам’яток**

**Межі території та режими використання пам’яток національного та місцевого значення (окрім археології)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№№п/п, назва пам’ятки, адреса.** | **Опис меж територій** | **Опис режимів використання територій** |
| Пам’ятки архітектури, історії, монументального мистецтва (за Переліком об’єктів культурної спадщини м. Тячева, Закарпатської обл., що подається у Додатку 1). |  | На територіях пам’яток заборонене нове будівництво, не пов’язане з реставрацією, музеєфікацією та реабілітацією пам’яток, регенерацією історичної забудови, прокладенням чи реконструкцією інженерних мереж, необхідних для функціонування пам’яток.  На територіях пам’яток допускається тільки реставрація і реабілітація пам’яток та реконструкція інших будівель і споруд без збільшення їх висотних та габаритних параметрів, а також компенсаційне будівництво замість знесених малоцінних та дисгармонійних будівель у рамках проекту регенерації території відповідної пам’ятки.  Режим використання територій пам’яток також передбачає:   * збереження розпланування та історичного упорядження (благоустрою); * необхідність проведення археологічних досліджень і музеєфікації археологічних об’єктів; * забезпечення сприятливого для пам’яток гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захисту від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів; * проведення робіт щодо реставрації і пристосування пам’яток культурної спадщини, впорядкування та озеленення території за проектами, погодженими з органами охорони культурної спадщини.   Наведені вище режими використання територій пам’яток визначені переважно для пам’яток за видом «архітектура», а також пам’яток за видом «історія», представлених архітектурними об’єктами.  На територіях пам’яток історії (якщо вони представлені похованнями або пам’ятними знаками) та монументального мистецтва заборонена будь-яка господарська діяльність, окрім реставрації, реконструкції (за проектами, погодженими у встановленому порядку), благоустрою та впорядкування території. |

**4.3. Межі та режими використання охоронних зон пам’яток.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Охоронні зони окремо розташованих пам’яток (попередньо визначені).** | | |
| **№№ та назва території** | **Опис меж** | **Режими використання** |
| 1. ***1. Охоронна зона пам’ятки архітектури національного значення***   ***Реформатського костелу (мур.), ХІІІ-XVІІІст., вул. Незалежності;***  ***ох. №200.***  ***Постанова КМ УРСР від 23.04.1956р. № 320.*** | Межа охоронної зони бере початок від перетину вулиці Незалежності з площею Незалежності, і проходить вздовж червоної лінії забудови площі Незалежності попри фасади будинків №№ 1, 2, 3 на пл. Незалежності, захопивши територію католицького костелу №4 на пл. Незалежності, з виходом до пл. Соборної, далі північними межами території лютеранського парафіяльного будинку та лютеранської церкви до міжбудинкового проходу між пн-східною огорожею церкви та придомовою територією будинку №48 на вул. Кошута, цим проходом до провулку Незалежності, провулком до вул. Незалежноств, вулицею Незалежності до східного фасаду будинку №27 на вул. Незалежності, вздовж східного фасаду до пд-зх. кута будинку на пл. Незалежності, №1, до вихідної точки. Площа встановленої охоронної зони становить 4,3 га. | * Режим використання території охоронної зони спрямований на забезпечення збереження історичного середовища пам’ятки і можливість відтворення його втрачених цінних елементів. Режим визначає первісна функція пам’ятки (оборонна, культова, житлова, громадська, промислова, інженерна тощо), її архітектурне вирішення, сучасне використання, а також особливості середовища пам’ятки, її взаємодія з ним. * В охоронній зоні зберігають та виявляють історично цінні розпланування, забудову, впорядження і ландшафт та відтворюють їх кращі втрачені елементи і якості, усувають дисгармонійні будівлі і споруди та елементи впорядження, створюють сприятливі умови для огляду пам’ятки та її оточення. * В охоронній зоні забезпечують необхідні для збереження пам’ятки гідрогеологічні умови, чистоту повітря і водоймищ, захист від динамічних впливів, зсувів, пожежну безпеку тощо. * В охоронній зоні за погодженням із відповідним органом охорони культурної спадщини і відповідним органом з питань містобудування і архітектури можуть виконуватись:   — роботи, пов’язані зі збереженням, реабілітацією та відтворенням будинків і споруд, розпланування та впорядження, що формують історичне середовище пам’ятки;  — улаштування доріг і доріжок, в окремих випадках невеликих автостоянок, зовнішнього освітлення, озеленення та впорядження, розміщення реклами, встановлення інформаційних стендів та вітрин, які стосуються пам’ятки, та забезпечення інших форм благоустрою, викликаних умовами сучасного використання, але такими, що не порушують традиційного характеру середовища пам’ятки та природного ландшафту, що підпорядкований пам’ятці;  — земляні роботи, якщо вони не порушують середовища пам’ятки та наявних археологічних об’єктів;  — заміна підприємств, майстерень, складів, які виводять з зони, та будівель, які зносять, будинками та спорудами чи зеленими насадженнями, що не заважають візуальному сприйняттю та збереженню пам’ятки і не порушують її оточення;  — вибіркові реконструкція, які не порушують традиційного характеру середовища;  — нове будівництво можливе лише у виключних випадках та погодженими з відповідними державними органами охорони культурної спадщини.  В охоронній зоні забороняється нове будівництво, земляні роботи і впорядження, що порушують засади збереження пам’ятки та традиційного характеру її середовища.   * ***На території охоронної зони дозволяється:***   1). Нова забудова або реконструкція існуючої можлива лише вздовж червоної лінії забудови провулку Незалежності, гранична висота нових будівель і споруд не повинна перевищувати 9 м до гребеня даху (два поверхи з мансардою).  2). В разі сусідства чи приблокування новобудови до щойно виявленого об’єкта архітектури, пропонованого до внесення на облік:  -висота нової споруди має бути співмірною з пам’яткою, висотна відмітка гребеня даху новобудови не має перевищувати гребінь даху щойно виявленого об’єкта,  -габарити нової забудови мають масштабно і візуально узгоджуватися з сусідньою історичною, а саме - масштабність членувань новобудови, її архітектурні форми, матеріали, кольорове вирішення фасадів.  При проектуванні новобудови в охоронній зоні центру міста необхідно враховувати складну планувально-просторову організацію середмістя, а саме:  -зберігати незмінними розпланувальний модуль та історичну парцеляцію не допускаючи структурної дисгармонії,  -не змінювати характеру історичного міського силуету,  -не вносити висотний дисонанс в зони формування виглядів з близьких та далеких відстаней, тим самим зберігаючи основні візуальні осі і сектори сприйняття міських домінант та оглядові фронти візуального сприйняття пам’яток (Див. Графічна частина ІАОП арк. №3 «Зони охорони пам’яток»). |
| ***2. Охоронна зона*** ***пам’ятки історії місцевого значення*** ***Будинку, в якому жив і працював угорський художник Холоші Шімон 1857-1918 рр), художник і педагог, засновник школи живописуу Бая-Маре;*** ***ох. №562.***  ***Рішення ОВК №139 від 21.05.1985 р.*** | Межа охоронної зони проходить межами землеволодіння будинку №10 на вул. Шапошнікова.  Площа встановленої охоронної зони співпадає з площею прибудинкової території і становить 0,14 га. | * Режим консервації.   ***Забезпечується:***   * Збереження оптимальних умов візуального сприйняття об’єкта культурної спадщини з боку вулиць Шапошнікова і Ш. Голлоші. * Сприятливі для пам’ятки умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.   ***Забороняється:***   * Будь-яка містобудівна діяльність, яка негативно впливає на стан об’єкта культурної спадщини. * Розміщувати на території пам’ятки об’єкти нового будівництва. * Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об’єкту культурної спадщини або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж і трансформаторних пунктів.   ***Дозволяється:***   * Проведення ремонтно-реставраційних та реабілітаційних робіт на пам’ятці, які виконуються відповідно до вимог чинного законодавства, державних стандартів, норм та правил. * Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт деформованих профілів та покриття проїжджої частини вулиці та тротуарів), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення. |

**4.4. Межі та режими використання зон регулювання забудови**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***3она регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень.*** | | |
| Режим мінімального перетворення традиційного середовища з відновленням цілісності його містобудівного характеру, збереження та архітектурно-композиційне завершення забудови міських вулиць, історично недоосвоєних ділянок.  **Забезпечується:**  -Збереження існуючої просторово-розпланувальної системи, сформованих ліній забудови.  -Збереження існуючого середньоповерхового характеру забудови.  -Збереження композиційної єдності містобудівних комплексів, історично сформованої щільності забудови, парцеляції, історичних елементів благоустрою.  -Збереження природного ландшафту та озеленених територій (рядові посадки дерев по вулицях, озеленення територій громадських закладів, садиб та житлових будинків).  -Сприятливі для пам’яток умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від 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.  -Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об’єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж і трансформаторних пунктів.  -Перевищення новобудовами і надбудовами висоти прилеглої традиційної забудови, порушення існуючих масштабних співвідношень у забудові.  -Будівництво нових об’єктів промислового, господарського і технічного призначення.  -На об’єктах реконструкції та нового будівництва не дозволяється зводити складні за формою дахи та мансарди в кілька рівнів, які негативно впливають на традиційний силует історичної забудови.  -Розміщення зовнішньої реклами та малих архітектурних форм, що порушують характер історичного середовища і заважають огляду пам’яток, які сприймаються з території визначеної зони.  -Засклення балконів та лоджій, розміщення зовнішніх блоків систем кондиціонування та вентиляції, радіо- і телевізійних антен з боку головних вуличних фасадів історичних будинків.  -Влаштування нових приямків входів в підвальні та цокольні приміщення з боку головних фасадів історичних будівель, якщо при цьому ширина пішохідної зони тротуару стає меншою 2,25 м.  **Дозволяється:**  - Регенерація та відновлювально-реставраційні роботи, для окремих пам'яток та щойно виявлених об’єктів архітеткури;  -Мінімальне втручання в середовище із збереженням індивідуальних особливостей, візуальних зв' язків між історичними спорудами та ландшафтним оточенням, масштабу та архітектури будинків, планувального модуля;  - Функціональне відновлення чи обгрунтоване пристосування планування та забудови до основних функцій;  -Гранична висота нових багатоповерхових будівель і споруд не повинна перевищувати ***12 м*** до гребеня даху (чотири поверхи з мансардою) від рівня денної поверхні землі. В районах садибної забудови, гранична висота новобудови не повинна перевищувати ***10 м*** до гребеня даху (двох поверхів з мансардою).  -Проведення ремонтно-реставраційних та реабілітаційних робіт на об’єктах культурної спадщини (значна та рядова історична забудова), 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 та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів.  -Санація внутрішніх територій кварталів від малоцінної утилітарної забудови.  -Компенсаційне будівництво замість втрачених або малоцінних будівель для формування завершеного характеру забудови вулиць. 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, а саме:  • якщо новий об’єкт розташовується в системі щільної периметральної забудови кварталу, то його містобудівна роль – рядовий елемент загальної фронтальної композиції. Висота новобудови не повинна перевищувати середню висоту сусідніх будинків. По фронту вулиць максимальна висота нової забудови 12 м від рівня денної поверхні землі до гребня даху.  • якщо новий об’єкт розміщується на наріжній ділянці кварталу, його містобудівна роль може бути підвищена до локального акценту в історично сформованому середовищі. Підвищення висоти на один поверх або інші форми виразності архітектурної композиції допустимі саме в наріжній частині нового об’єму.  • якщо новий об’єкт замикає перспективу вулиці або важливу містобудівну ось, формуючи композиційний вузол, його містобудівна роль може бути підвищена до локальної домінанти. Висота такого об’єкту також визначається з урахуванням історичного контексту середовища.  • якщо новий об’єкт розташовується в глибині сформованого кварталу з щільною забудовою, його габарити в плані не повинні перевищувати розміри існуючих будівель, а висота може бути збільшена на один поверх відносно середньої поверховості та висоти оточуючої історичної забудови.  -При новому будівництві на вільних ділянках в оточенні сучасної забудови об’ємно-просторові параметри та архітектура нових об’єктів також підпорядковується контексту успадкованого традиційного середовища. Висота нових будівель не повинна перевищувати середню висоту оточуючої забудови. Висота нових об’єктів в глибині кварталів не повинна перевищувати 12 м від рівня денної поверхні землі до гребеня даху.  -Колористичне рішення фасадів та покриття дахів нових об’єктів також повинно узгоджуватися з традиційною колористичною гаммою оточуючого середовища.  -Нові об’єкти мають підтримувати контекст історичного середовища – висоту, масштаб, членування, колористичне рішення. 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, форм дахів.  -Незначні за обсягами реконструкції та добудови до історичних рядових будинків можливі лише на внутрішніх квартальних ділянках, якщо ці новобудови не будуть сприйматися з вулиць, при умові дотримання в новобудові ідентичних висотних параметрів існуючої споруди (в стінах, до гребеня даху).  -При пристосуванні приміщень цокольних та перших поверхів історичних будинків під комерційне призначення з боку головних фасадів забороняється зміна стилістики фасадів і матеріалів зовнішнього оздоблення, прибудова тамбурів. Ґанки першого поверху мають бути заглиблені відносно площини фасадів. Влаштування навісів та козирків дозволяється на рівні першого поверху з виступом 1 м перед фасадом.  -Проведення благоустрою вулиць та прибудинкових територій.  -Усунення будівель, екрануючих зелених насаджень, які порушують традиційний характер історичного середовища і візуальне розкриття пам’яток.  - Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт 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. | | |
| ***№№ зони*** | ***Опис меж територій*** | ***Опис режимів використання територій*** |
| ***1). 3ОНА РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ з режимом мінімальних перетворень***  встановлена на території, в меншій мірі ніж в історичному ареалі збереглися цінне планування та забудова, окремі пам' ятки історії та культури, об’єкти пропоновані до внесення в перелік пам’яток, значна історична та рядова забудова та пов’язані з ними oб’єкти ландшафту з частково порушеним історичним середовищем. У цю зону включена велика частина зон композиційно-видового впливу пам’яток історичного центру з метою збереження цього впливу. | - Межа зовнішнього контуру зони проходить- від перехрестя вулиці Армійської з вул. Л. Кошута, взовж вул. Кошута до перетину її з вул. Гагаріна, вул Гагаріна до південної межі міського парку, південною межею міського парку до східної межі землеволодіння №165 на вул. Л. Кошута, цією межею до вул. Л. Кошута, вулицею Л. Кошута до перетину її з вул. Гоголя, вулицею Гоголя до перетину її з вул. Незалежності; вул. Незалежності до міжбудинкового проходу з західної сторони від будинку районної адміністрації, міжбудинковим проходом до північно-західної межі землеволодіння Тячівського РВ УМВС на вул. Нересенській, №1; далі перетнувши проїжджу частину вулиці до межі між будинками №8а і №8 на вул. Нересенській; вздовж цієї межізахопивши територію ринку, до вул. Ринкової; вулицею Ринковою до вул. Незалежності, вулицею Незалежності до вул. Шевченка, вулицею Шевченка до струмка, до проходу між вул. Шевченка і Армійською, далі проходом між будинками №3,5,7 та №1,1а до вул. Армійської, вулицею Армійською до перетину її з вул. Л. Кошута, до вихідної точки.  -Межа внутрішнього контуру зони проходить- від перетину вул. Незалежності з площею Незалежності, вздовж червоної лінії забудови площі Незалежності попри будинки №№ 1, 2, 3 на пл. Незалежності, захопивши територію католицького костелу на пл. Незалежності, №4 з виходом до пл. Соборної, далі північними межами території лютеранського парафіяльного будинку та лютеранської церкви до міжбудинкового проходу між пн-східною огорожею церкви та придомовою територією будинку №48 на вул. Кошута, цим проходом до провулку Незалежності, провулком до вул. Незалежності, вулицею Незалежності до східного фасаду будинку №27 на вул. Незалежності, вздовж східного фасаду до пд-зх. кута будинку №1 на пл. Незалежності, до вихідної точки.  Площа встановленої зони регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень становить ***25,6га.*** | ***Режим мінімальних перетворень зони регулювання забудови, основні вимоги:***  - регенерація та відновлювально-реставраційні роботи, для окремих пам'яток; -обмежене перетворення середовища із збереженням індивідуальних особливостей, візуальних зв' язків між історичними спорудами та ландшафтним оточенням, масштабу та архітектури будинків, планувального модуля;  - функціональне відновлення чи обгрунтоване пристосування планування та забудови до основних функцій;  - *у зоні регулювання забудови з мінімальним ступенем допустимих перетворень зберігається існуючий характер забудови, а нові будівлі регламентуються за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членувань, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним використанням. Гранична висота такого характеру забудови не повинна перевищувати* ***12 м до гребеня даху*** *(три поверхи з мансардою) від рівня денної поверхні землі, в районах садибної забудови, гранична висота новобудови не повинна перевищувати* ***10*** *м до гребеня даху (двох поверхів з мансардою);*  - в разі сусідства чи приблокування новобудови до щойно виявленого об’єкта архітектури, пропонованого до внесення на облік, висота нової споруди має бути співмірною з щойно виявленим об’єктом, висотна відмітка гребеня даху новобудови не має перевищувати гребінь даху щойно виявленого об’єкта;  -габарити нової забудови мають масштабно і візуально узгоджуватися з сусідньою історичною, а саме - масштабність членувань новобудови, її архітектурні форми, матеріали, кольорове вирішення фасадів. |
| ***3она регулювання забудови з режимом обмежених перетворень*** | | |
| Режим обмеженого та активного (на окремих ділянках) перетворення традиційного середовища з відновленням цілісності його містобудівного характеру, збереження та архітектурно-композиційне завершення забудови міських вулиць, історично недоосвоєних ділянок.  ***Забезпечується:***  -Збереження існуючої просторово-розпланувальної системи, сформованих ліній забудови.  -Збереження існуючого середньоповерхового характеру забудови.  -Збереження композиційної єдності містобудівних комплексів, історично сформованої щільності забудови, парцеляції, історичних елементів благоустрою.  -Збереження природного ландшафту та озеленених територій (рядові посадки дерев по вулицях, озеленення територій громадських закладів, садиб та житлових будинків).  -Сприятливі для пам’яток умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від 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.  -Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об’єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж і трансформаторних пунктів.  -Перевищення новобудовами і надбудовами висоти прилеглої традиційної забудови, порушення існуючих масштабних співвідношень у забудові.  -Будівництво нових об’єктів промислового, господарського і технічного призначення.  -На об’єктах реконструкції та нового будівництва не дозволяється зводити складні за формою дахи та мансарди в кілька рівнів, які негативно впливають на традиційний силует історичної забудови.  -Розміщення зовнішньої реклами та малих архітектурних форм, що порушують характер історичного середовища і заважають огляду пам’яток, які сприймаються з території визначеної зони.  -Засклення балконів та лоджій, розміщення зовнішніх блоків систем кондиціонування та вентиляції, радіо- і телевізійних антен з боку головних вуличних фасадів історичних будинків.  -Влаштування нових приямків входів в підвальні та цокольні приміщення з боку головних фасадів історичних будівель, якщо при цьому ширина пішохідної зони тротуару стає меншою 2,25 м.  ***Дозволяється:***  -Реконструкція з відновлювально-реставраційними та ремонтними роботами, модернізація фонду;  - Нове будівництво на засадах спадкоємної взаємодії історичного та нового середовища, визначення "блакитної лінії" для рядової забудови та дотримання планувального модульного середовища, що не порушене;  - Розвиток нових функцій та пристосування збереженої забудови до нового функціонального використання;  - Гранична висота нових будівель і споруд не повинна перевищувати ***15 м*** до гребеня даху від рівня денної поверхні в районах багатоповерхових новобудов і два поверхи з мансардою в районах садибної забудови.  -В районах садибної забудови розміщувати об’єкти нового будівництва замість малоцінних споруд з дотриманням обмежень щодо висоти та розмірів у плані. Висота нових споруд не повинна перевищувати ***10 м*** від рівня денної поверхні землі до гребня даху, довжина фасадів вздовж вулиці не повинна перевищувати 10-12 м.  -Незначні за обсягами добудови до рядової забудови можливі лише на внутрішніх квартальних ділянках, якщо ці новобудови не будуть заважати сприйняттю пам’ятки з вулиць.  -Проведення ремонтно-реставраційних та реабілітаційних робіт на об’єктах культурної спадщини (значна та рядова історична забудова), 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 та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів.  -Санація внутрішніх територій кварталів від малоцінної утилітарної забудови.  -Компенсаційне будівництво замість втрачених або малоцінних будівель для формування завершеного характеру забудови вулиць. 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, а саме:  • якщо новий об’єкт розташовується в системі щільної периметральної забудови кварталу, то його містобудівна роль – рядовий елемент загальної фронтальної композиції. Висота новобудови не повинна перевищувати середню висоту сусідніх будинків. По фронту вулиць максимальна висота нової забудови обмежується 15 м від рівня денної поверхні землі до гребня даху.  • якщо новий об’єкт розміщується на наріжній ділянці кварталу, його містобудівна роль може бути підвищена до локального акценту в історично сформованому середовищі. Підвищення висоти на один поверх або інші форми виразності архітектурної композиції допустимі саме в наріжній частині нового об’єму.  • якщо новий об’єкт замикає перспективу вулиці або важливу містобудівну ось, формуючи композиційний вузол, його містобудівна роль може бути підвищена до локальної домінанти. Висота такого об’єкту також визначається з урахуванням історичного контексту середовища.  • якщо новий об’єкт розташовується в глибині сформованого кварталу з щільною забудовою, його габарити в плані не повинні перевищувати розміри існуючих будівель, а висота може бути збільшена на один поверх відносно середньої поверховості та висоти оточуючої історичної забудови.  -При новому будівництві на вільних ділянках в оточенні сучасної забудови об’ємно-просторові параметри та архітектура нових об’єктів також підпорядковується контексту успадкованого традиційного середовища. Висота нових будівель не повинна перевищувати середню висоту оточуючої забудови. Висота нових об’єктів в глибині кварталів не повинна перевищувати 15 м від рівня денної поверхні землі до гребеня даху.  -Колористичне рішення фасадів та покриття дахів нових об’єктів також повинно узгоджуватися з традиційною колористичною гаммою оточуючого середовища.  -Нові об’єкти мають підтримувати контекст історичного середовища – висоту, масштаб, членування, колористичне рішення. 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, форм дахів.  -Незначні за обсягами добудови до історичних рядових будинків можливі лише на внутрішніх квартальних ділянках, якщо ці новобудови не будуть сприйматися з вулиць.  -При пристосуванні приміщень цокольних та перших поверхів історичних будинків під комерційне призначення з боку головних фасадів забороняється зміна стилістики фасадів і матеріалів зовнішнього оздоблення, прибудова тамбурів. Ґанки першого поверху мають бути заглиблені відносно площини фасадів. Влаштування навісів та козирків дозволяється на рівні першого поверху з виступом 1 м перед фасадом.  -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 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. | | |
| ***№№ зони*** | ***Опис меж територій*** | ***Опис режимів використання територій*** |
| ***2). 3ОНА РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ з режимом обмежених перетворень***  встановлюється у зоні значної історичної та рядової забудови з частково чи значно порушеним історичним середовищем. | - Межа зовнішнього контуру зони проходить:-від містка через потік на перетині вулиць Шевченка і Армійської, вулицею Армійською до вул. Франка, вулицею Франка до перетину її з вул. Гагаріна; вул. Гагаріна до вул. Робітничої; вулицею Робітничою до перетину її з вул. Промисловою; вул. Промисловою до східної межі православного кладовища на вул. Лазівській; східною межею кладовища, а далі вздовж потоку Тячівець до тильних північних меж забудови на вул. Незалежності; тильними межами присадиб на вул. Незалежності до межі між ділянками №149 і №151; вздовж цієї межі, а далі, перетнувши проїжджу частину вул. Незалежності, до роздоріжжя вулиць Толстого і Річної; далі вздовж межі між №2 і №4 на вул. Річній до вул. Дзєржинського; останньою до вул. Шапошнікова, нею до вул. Незалежності; вулицею Незалежності до міжбудинкового проходу повз західний фасад райвиконкому, міжбудинковим проходом в південно-західному напрямку до вул. Ш. Голлоші; цією вулицею до східної межі католицького кладовища, а далі східною межею кладовища до вул. Вайди; вулицею Вайди до вул. Партизанської; останньою до вул. Листопада; вулицею Листопада до східної межі присадиби №10 на цій вулиці; цією межею до північних тильних меж присадиб на вул. Партизанській; тильними межами присадиб на вул. Партизанській до вул. Шапошникова, цією вулицею до перетину її з вул. Партизанською; вулицею Партизанською до вул. Севастопольської, вулицею Севастопольською до вул. Несеренської, вулицею Несеренською до південної межі присадиби № 60 на цій вулиці; цією межею а далі межею присадиби №31 на вул. Ерделі до вулиці Ерделі; вздовж цієї вулиці до вулиці Столичної, вулицею Столичною до східної межі землеволодіння №4 на цій вулиці; східною межею №4 на вул Столичній а далі тильними західними межами парної сторони забудови на вул. Нересенській, до вул. Пушкіна; вулицею Пушкіна до вул. Радянської, нею до роздоріжжя з вул. О. Деяка; вулицею О. Деяка до межі між №18 і №16 на цій вулиці; межею між №18 і №16, а далі тильними межами забудови вул. О.Деяка до вул. Шевченка; вулицею Шевченка до містка через потік Тячівець (Голубий Дунай), до вулиці Армійської, до вихідної точки.  -Межа внутрішнього контуру зони проходить- від перехрестя вулиці Армійської з вул. Л. Кошута, взовж вул. Кошута до перетину її з вул. Гагаріна, вул Гагаріна до південної межі міського парку, південною межею міського парку до східної межі землеволодіння №165 на вул. Л. Кошута, цією межею до вул. Л. Кошута, вулицею Л. Кошута до перетину її з вул. Гоголя, вулицею Гоголя до перетину її з вул. Незалежності; вул. Незалежності до міжбудинкового проходу з західної сторони від будинку районної адміністрації, міжбудинковим проходом до північно-західної межі землеволодіння Тячівського РВ УМВС на вул. Нересенській, №1; далі перетнувши проїжджу частину вулиці до межі між будинками №8а і №8 на вул. Нересенській; вздовж цієї межізахопивши територію ринку, до вул. Ринкової; вулицею Ринковою до вул. Незалежності, вулицею Незалежності довул. Армійської, вул. Армійською до перетину її з вул. Л. Кошута, до вихідної точки.  Територія зони регулювання забудови з режимом обмежених перетворень = ***183,8 га.*** | *Режим обмежених перетворень зони регулювання забудови, основні вимоги:*  -реконструкція з відновлювально-реставраційними та ремонтними роботами, модернізація фонду;  - нове будівництво на засадах спадкоємної взаємодії історичного та нового  середовища, визначення "блакитної лінії" для рядової забудови та дотримання планувального модульного середовища, що не порушене;  - розвиток нових функцій та пристосування збереженої забудови до нового  функціонального використання;  -у зоні регулювання забудови з обмеженим ступенем допустимих перетворень зберігається існуючий характер забудови, гранична висота такого характеру забудови не повинна перевищувати ***15 м до гребеня даху*** (чотири поверхи з мансардою) від рівня денної поверхні землі, в районах садибної забудови, гранична висота новобудови не повинна перевищувати ***10 м до гребеня даху*** (двох поверхів з мансардою). |
| **4.5. Межі та режими використання зон охорони археолоргічного культурного шару.** | | |
| **№№ та назва території** | **Опис меж територій** | **Опис режимів використання територій** |
| ***Зона охорони археолоргічного культурного шару*.**  Беручи до уваги виявлені в процесі роботи над історико-архітектрним опорним планом історичні передумови закладення міста, наявність археологічного культурного шару можливе між двома історичними вулицями Л. Кошута і Незалежності. | Межа зони охорони археологічного культурного шару проходить від перехрестя вулиці Армійської з вул. Л. Кошута, взовж вул. Кошута до перетину її з вул. Гагаріна, вулицею Гагаріна до головного входу в парк, далі західною, північною, східною та південною межами міського парку до східної межі землеволодіння №165 на вул. Л. Кошута, цією межею до вул. Л. Кошута, вулицею Л. Кошута до перетину її з вул. Круговою, далі вулицею Круговою до перетину її з вул. Незалежності; вул. Незалежності до вул. Шевченка, вулицею Шевченка вздовж струмка Голубий Дунай до мостика через струмок, далі мостиком через струмок і провулком до вул. Армійської, вул. Армійською до перетину її з вул. Л. Кошута, до вихідної точки.  Площа зони охорони археологічного культурного шару становить 35,5 га. | Зона охорони археологічного культурного шару призначена для забезпечення збереження і дослідження пам’яток археології. Це ділянки, що мають достатньо високий історико-культурний потенціал, археологічний культурний шар відповідного періоду, доведення якого потребує проведення шурфування або розкопок і де можлива наявність ще не відкритих археологічних об’єктів.  У зоні охорони археологічного культурного шару:  -всі будівельні і земляні роботи та посадка дерев проводяться з дозволу місцевого органу охорони культурної спадщини під наглядом археолога;  -до початку крупних земляних або будівельних робіт на ділянках археологічного культурного шару повинні проводитися археологічні дослідження відповідно до планів розміщення будівництва;  -по завершенні археологічного дослідження ділянки культурного шару, виявлені й залишені на місці фрагменти стародавніх будівель і споруд підлягають охороні як нерухомі пам’ятки культурної спадщини. У разі їх відсутності, повністю вивчені ділянки археологічного культурного шару за рішенням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини виключаються зі складу зон охорони археологічного культурного шару. |

**4.6. Межі та режими використання історичного ареалу м. Тячева.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№№ та назва території** | **Опис меж територій** | **Опис режимів використання територій** |
| ***Історичний ареал*** | Межа історичного ареалу міста визначається такими орієнтирами:  -від містка через потік на перетині вулиць Шевченка і Армійської, вулицею Армійською до вул. Кошута, останньою до перетину її з вул. Гагаріна; вул. Гагаріна до вул. Княгині Ольги; останньою до перетину її з вул. Лазівською, останньою до перетину її з вул. Промисловою, останньою до східної межі православного кладовища; східною межею кладовища, а далі вздовж струмка Голубий Дунай до тильних північних меж забудови на вул. Незалежності; тильними межами присадиб на вул. Незалежності до межі між ділянками №149 і №151; вздовж цієї межі, а далі, перетнувши проїжджу частину вул. Незалежності, до роздоріжжя вулиць Толстого і Річної; далі вздовж межі між №2 і №4 на вул. Річній до вул. Дзєржинського; останньою до вул. Шапошнікова, нею до вул. Незалежності; вулицею Незалежності до міжбудинкового проходу повз західний фасад райвиконкому, міжбудинковим проходом в південно-західному напрямку до вул. Ш. Голлоші; цією вулицею до вул. Нересенської, а далі вул. Пушкіна до перетину її з вул.  Ринковою, останньою до вул. Незалежності, вулицею Незалежності до вул Шевченка, далі міжбудинковим проходом між східною огородженою межею присадиби №1 на вул. Шевченка і будинками №6а і №4 на вул. Незалежності, а далі по ходу межею між присадибами на вул. Пушкіна до вул. Пушкіна, останньою до вул. Радянської, нею до роздоріжжя з вул. О. Деяка; вулицею О. Деяка до межі між №18 і №16 на цій вулиці; межею між №18 і №16, а далі тильними межами забудови вул. О.Деяка до вул. Шевченка; вул. Шевченка до містка через потік, до вулиці Армійської, до вихідної точки.  Територія історичного ареалу міста становить ***112,0 га.*** | Режими використання у межах історичного ареалу визначаються режимами використання територій зон охорони пам’яток, розташованих на території ареалу.  Будівельна діяльність на території історичного ареалу повинна бути спрямована на підтримання та регенерацію історичного середовища, відтворення втрачених цінних містоформуючих та архітектурно–просторових елементів, спадкоємного формування забудови на ділянках, що в процесі історичного розвитку не набули завершеного архітектурно-просторового вигляду. Пріоритетним напрямком містобудівельної діяльності є збереження традиційного характеру середовища, охорона і раціональне використання розташованих у його межах пам’яток і об’єктів культурної спадщини, збереження містоформуючої ролі культурної спадщини.  Частина території історичного ареалу , а саме території пам’яток та їх охоронних зон, належать до земель історико-культурного призначення.  – На території історичного ареалу гранична висота нових будівель і споруд регламетується висотою, вказаною в режимах охоронних зон, які встановлені на території історичного ареалу.  -Відхилення від встановленої вище граничної висоти нових будівель і споруд у бік збільшення висоти та габаритів допускається тільки на підставі всебічного композиційного обгрунтування рішення та уточнюється під час погодження документації на будівництво конкретного об’єкта.  На території історичного ареалу має забезпечуватись охорона природного та переважно природного оточення пам’яток. Це передбачає збереження і відтворення цінних природних і пейзажних якостей пов’язаного з пам’ятками ландшафту, ліквідацію чи візуальну нейтралізацію будівель, споруд і насаджень, що спотворюють цей ландшафт.  Заходи щодо збереження ландшафту повинні забезпечувати охорону особливостей рельєфу і відтворення їх історичного вигляду, збереження візуальних зв’язків пам’яток з природним та переважно природним оточенням.  На території історичного ареалу забезпечується збереження, консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт, пристосування пам’яток культурної спадщини.  -В межах визначеного історичного ареалу забезпечується збереження сталої просторово-планувальної системи, червоних ліній забудови, форм благоустрою.  На ділянках з деградованою забудовою має бути проведена ревалоризація та реставрація на підставі проектної документації, погодженої центральним органом у сфері охорони культурної спадщини.  - Об’єкти нового будівництва слід розміщувати замість втрачених і нецінних споруд з дотриманням обмежень щодо поверховості, габаритів у плані, масштабу членувань і та ін.  - «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 та погоджується центральним органом у сфері охорони культурної спадщини з урахуванням вимог, що викладені у затвердженому в установленому законом порядку Історико-архітектурному опорному плані.» (Пункт 8 в редакції Постанови КМ № 92 від 21.02.2018).  - При опрацюванні проектів реконструкції забудови в межах історичного ареалу слід керуватись принциповими історичними характеристиками формування забудови.  Так для забудови колишнього середмістя характерним було блокування та висока щільність забудови. Висотні парамерти нової та реконструйованої забудови чітко регламентовані в режимах використання зон охорони (Див вище, стор.16,18,20,22).  Натомість забудова колишніх передмість характерна садибним характером забудови із відступом від лицевих ліній ділянки, а у випадку якщо фасади будинків розташовані на лицевій лінії вуличного простору - розташуванням будинків із розривами між ними.  - Програми та проектна документація на містобудівні, архітектурні та ландшафтні перетворення, меліоративні, шляхові та земляні роботи в історичному ареалі погоджуються центральним органом у сфері охорони культурної спадщини, а так як межі історичного ареалу співпадають з межами зони охорони археологічного культурного шару, то всі будівельні і земляні роботи повинні проводитись під наглядом археологічної служби на підставі дозволу центрального органу охорони культурної спадщини (Мінкультури). |

**4.7. ТАБЛИЦЯ БАЛАНСУ ТЕРИТОРІЙ**

**Площа (попередньо визначеної) охоронної зони**

**пам’ятки архітетктури реформаторської церкви становить 4,3 га**

**Площа (попередньо визначеної) охоронної зони пам’ятки історії –**

**будинку, в якому проживав художник Шимон Холлоші становить 0,14 га**

**Площа зони регулювання забудови з режимом**

**мінімальних перетворень становить 25,6 га**

**Площа зони регулювання забудови з режимом**

**обмежених перетворень становить 183,8 га**

**Загальна площа покрита зоною охорони**

**археологічного культурного шару в сумі становить 35,5 га**

**Історичнтй ареал 112,0 га**