

Розділ 1. АНАЛІТИЧНИЙ РОЗДІЛ

1.1. Характеристика історичного середовища

Більшість пам'яток та об'єктів культурної спадщини архітектури м. Старобільськ розташовані на території історичного містобудівного ядра, яке сформувалося протягом нетривалого проміжку часу від кінця ХУІІІ до початку ХХ століття. Історично сформована архітектурно-планувальна структура історичного ядра Старобільська дійшла до нашого часу практично у незміненому вигляді. Проведені натурні дослідження міської території виявили добру збереженість планування кінця ХVІІІ – початку ХХ ст., з високою концентрацією об'єктів культурної спадщини та історичної забудови.

Основою формування силуету міста залишаються культові споруди – Миколаївська церква (вул. Руднева) та комплекс споруд Скорбященського жіночого монастиря (вул. Монастирська, 43), що понад століття відіграють роль головних архітектурних домінант, виділяючись на тлі малоповерхової міської забудови.

До сьогодні Старобільськ значною мірою зберіг цілісність архітектурно-композиційної єдності забудови з точки зору зовнішнього сприйняття – історичне середовище, що містить соціокультурні нашарування та визначає неповторність і своєрідність міста.

Історична забудова, яка у минулі роки визначала архітектурно-просторову організацію міста, зберегла свою роль основного складового елемента архітектурно-просторової структури історичного центру міста, що підтримує композиційну єдність та гармонійність міського простору. Сучасна забудова міського центру характеризується переважанням малоповерхової забудови, що утворює мережу невеликих кварталів.

Історична забудова Старобільська, що формує традиційний характер історичного міського середовища, представлена кількома типологічними групами – громадськими, адміністративними, торгівельними будівлями, промисловими, виробничими та службовими спорудами, об'єктами транспортної інфраструктури.

Серед зразків житлової забудови міста провідну роль відіграють колишні приватні особняки місцевих підприємців. На сьогодні більшість з них змінило своє функціональне використання, піддалося перебудовам та суттєвим втратам елементів архітектурного оздоблення та декору.

Проте, переважну більшість архітектурних об'єктів у місті складають зразки малоповерхової садибної забудови, зведеної на межі XIX – XX ст., нерідко дерев'яні, обкладені цеглою із застосуванням місцевих прийомів декоративного оздоблення фасадів. До цієї типологічної групи належать практично всі значні та рядові історичні будівлі.

У зазначений період відбувається формування своєрідного провінційного міського середовища, Старобільськ набуває вигляду міста: забудова стає планомірною, з'являються нові вимоги до будівництва й оздоблення новобудов, архітектура будівель, розташованих у міському центрі, дотримується певних стилів. Зокрема, з кінця XIX ст. у місті стає популярним т. зв. «цегляний стиль». Вирішальну роль в оздобленні відігравали художні та технічні якості цегли. Все частіше цегляний декор фасаду залишали без будь-яких оздоблюваних робіт. Зразками «цегляного стилю» у місті є переважно громадські будівлі або житлові приватні будинки, що збереглися до нашого часу – будинки гуртожитку ремісничого училища по вул. Гімназичній, 53, Катерининської жіночої гімназії на сучасній площі Гоголя, 1 (фасади будівлі спотворені внаслідок непрофесійного ремонту в 2017 р.), колишній магазин Руднева (у його первісному вигляді) на розі вулиць Центральної та Руднева, будинок лікаря Шафрановського на розі вулиць Айдарської та Шафрановського.

На межі XIX-XX ст. міські архітектори застосовують в оздобленні будинків елементи історизму, відроджуючи традиції архітектурних стилів минулих епох – готики та класицизму. Також у міській забудові тих часів можна простежити елементи неоготики (будинок ремісничого училища по вул. Гімназичній, 53) та неокласицизму (будинки міської думи (не зберігся) та

торгових рядів Склярова по вул. Центральній, приватної школи Кожухова по вул. Слобожанській).

Класицистичні риси притаманні будівлям залізничного вокзалу (1934 р.), школи по вул. Гоголя, 3 (кін. 1930-х рр.), технікуму на розі вулиць Центральної та Великої Садової, 1 (друга пол. 1940-х – поч. 1950-х рр.), будинку культури по вул. Центральній, 33 (1959 р.).

Проведені натурні дослідження історичного центру Старобільська виявили, що значна частина будинків, що репрезентують культурну спадщину міста, не перебувають на державному обліку і не мають статусу щойно виявлених об'єктів культурної спадщини. За результатами проведених комплексних досліджень частина об'єктів історичної забудови міста пропонується для взяття на державний облік.

Збережені до сьогодні краєвиди Старобільська сформувалися завдяки поєднанню природного ландшафту річкової долини та плато, на якому розташовується місто, зі штучними зеленими насадженнями – садами на території приватних садиб, сучасним озелененням вулиць.

У пейзажно-видовій структурі історичного центру Старобільська визначальну роль відіграють відкриті простори річкової долини – основної зони видового сприйняття міських силуетів і панорам. В межах історичного центру поєднуються ознаки направлено розкритого та замкненого типу простору.

Найбільш цінні видові зони розташовані поза межами міста на схилах підвищеного плато правого берегу ріки Айдар, з боку селища Підгорівка, звідки розкриваються міські панорами та силуети.

На сьогодні на території м. Старобільськ відомо про 7 археологічних місцезнаходжень, серед яких лише на одному проводилися комплексні археологічні дослідження, на інших проводилося шурфування та збори поверхневих матеріалів. Всі місцезнаходження багат шарові, характеризуються досить високою концентрацією артефактів та розташовуються майже безперервним відносно вузьким ланцюгом на

надзаплавній терасі лівого берега р. Айдар на відстань до 2,3 на західній-південно західній околиці міста. Площа місцезнаходжень не вираховувалася, проте, виходячи з даних, отриманих під час проведення досліджень на поселенні Старобільськ-I можна припускати, що поширення стратифікованих археологічних шарів в межах одного місцезнаходження може сягати до 120 метрів завдовжки та до 60 метрів завширшки.

1.2. Категоризація територій, пов'язаних з пам'ятками за природно-ландшафтною та історико-культурною цінністю, значенням для збереження композиційних якостей пам'яток

З метою коректного визначення умов збереження традиційного характеру середовища доцільно диференціювати територію міста, де зосереджені об'єкти культурної спадщини, за ступенем історичної цінності розпланування і забудови, з урахуванням часу їх виникнення.

Розпланувальна структура в межах історичного центру Старобільська в XX ст. не зазнала суттєвих змін і має високу цінність як єдине ціле. Вона повинна зберігатися в тому вигляді, в якому дійшла до нашого часу (траси вулиць, червоні лінії, габарити площ, парцеляція, фронти забудови, архітектурні акценти й домінанти, пропорційне співвідношення між шириною вулиці й висотою її забудови, яка виходить на червоні лінії).

Виходячи з цього, існуюча забудова в межах історичного центру може бути диференційована з метою виявлення найбільш цінних її ділянок. Доцільно виділити дві основні категорії цінності територій у межах забудови історичного центру:

- забудова **першої категорії** цінності з переважанням пам'яток архітектури та об'єктів культурної спадщини;
- забудова **другої категорії** цінності, де менша концентрація пам'яток, є об'єкти культурної спадщини і значний відсоток фонові забудови. У цих межах є окремі маленькі ділянки з малоцінною забудовою, на

яких можливе вибіркове нове будівництво, і є невелика кількість ділянок з дисгармонійною забудовою.

На периферії території історичного центру розташовані окремі пам'ятки та, значні та рядові об'єкти історичної забудови, що відіграють важливу роль у формуванні образу історичного міста та традиційного характеру його середовища.

Аналіз видового розкриття пам'яток архітектури та містобудування являє собою важливу складову частину наукових обґрунтувань системи зон охорони пам'яток культурної спадщини. Види на пам'ятки можна поділити на кілька категорій:

I категорія - найбільш цінні в історико-культурному й естетичному відношенні силуети, панорами і картини історичної забудови, що розкриваються у середмісті. Вони нечисленні, але визначальні для вигляду міста в цілому, або його центральної частини і дають найбільш повну уяву про історичне минуле поселення.

II категорія - найкращі види міста. У своїй сукупності вони з найбільшою повнотою і яскравістю розкривають роль пам'яток. Це види на головні пам'ятки і історичні комплекси міста, що розкриваються з дещо менш вигідних для їх огляду відстаней і напрямків, ніж види I категорії. Ключовими елементами в них є пам'ятки архітектури.

III категорія - види, які не мають великої самостійної цінності, але складають невід'ємну частину краєвидів міста. Вони важливі для збереження його цілісності і історичних рис, візуальних зв'язків між пам'ятками архітектури, сприяють формуванню вірних уявлень про структуру історичного району. Пам'ятки архітектури не відіграють визначальної ролі в таких видах і можуть бути підпорядкованими елементами. Разом з видами перших двох категорій такі види складають основу видового розкриття пам'яток архітектури в місті.

IV; V категорії - об'єднують другорядні види на пам'ятки, окремі фрагменти історичної забудови. Вони мають підкреслено місцеве значення, а

пам'ятки в них відіграють підпорядковану роль. Такі види розкриваються з найбільш віддалених, або найближчих точок, а виділення пам'яток в них потребує певних зусиль.

При аналізі міського середовища історичного центру в його теперішньому стані слід вказати на такі його характерні риси та особливості:

- насиченість пам'ятками нерухомої культурної спадщини;
- високий ступінь збереженості історично сформованого розпланування міста кінця ХУІІІ - початку ХХ.;
- значний ступінь збереженості історичного житлового середовища;
- стилістична і хронологічна однорідність забудови історичного центру, що сприяє формуванню художньо цілісного середовища;
- добра збереженість містобудівних доміант, архітектурних акцентів, громадських будівель.

Вищезазначене дозволяє розглядати центральну частину Старобільська як єдине ціле, тобто комплексно, де повинні зберігатися історично сформовані ландшафт, розпланування, забудова.

Такі містобудівні утворення підлягають обліку, охороні й використанню як єдині об'ємно-просторові містобудівні системи в установлених межах з визначенням режиму збереження та регенерації архітектурної та містобудівної спадщини на цих ділянках, виходячи з сучасних уявлень про цінність історичної забудови.

За межами історичного центру розташовані окремі ділянки з цінною забудовою і пам'ятками культурної спадщини, які теж потребують особливого режиму охорони.

Базуючись на викладеному, територію м. Старобільськ можна диференціювати за ступенем історико-культурної цінності розпланування, забудови, ландшафту, видового розкриття пам'яток таким чином:

1. Найбільшу цінність мають територія історичного центру як комплексного містобудівного утворення, а також території розташованих

дискретно в містобудівній структурі пам'яток архітектури й містобудування, історії, археології, що містяться за межами історичного центру.

2. Важливу роль в об'ємно-просторовій композиції міста і збереженні його своєрідності відіграють території, які забезпечують візуальне сприйняття історичного центру і дискретно розташованих пам'яток архітектури й містобудування.

3. Велику наукову цінність становлять території, на яких виявлений археологічний культурний шар.

4. Негативний вплив на об'ємно-просторову композицію і образ міста справляють території з дисгармонуючою промисловою та іншою забудовою.

1.3. Вимоги до охорони пов'язаних з пам'ятками територій

Оскільки історичне місто є просторовою системою, що розвивається у часі, то з методичного погляду єдино прийнятною для нього є стратегія спадкоємного розвитку, в основі якої лежить орієнтація на найстабільніші чинники – природну підоснову, структуру й розпланування, характер забудови певних ділянок середовища та їх взаємозв'язки. При цьому важливо зберігати три основні структуроутворюючі елементи: композиційні центри; композиційні осі; системи відкритих, замкнених і напіввідкритих просторів.

У безпосередньому оточенні пам'яток архітектури та містобудування міститься велика кількість забудови другої половини XIX – початку XX ст., яка представлена переважно житловими будівлями. Архітектурні об'єкти, що безпосередньо впливають на композиційну роль пам'яток в оточуючому середовищі, або нівелюють її, класифіковано як дисгармонійні. Дисонуюче містобудівне значення таких об'єктів має бути нейтралізоване засобами, які пропонується розробити додатково.

Об'єкти культурної спадщини заслуговують на подальші дослідження щодо виявлення предмету охорони та виготовлення облікової документації.

До головних питань, пов'язаних з охороною територій, прилеглих до пам'яток архітектури м. Старобільськ, належить також збереження

архітектурної своєрідності цього населеного пункту. У першу чергу мова йде про необхідність збереження значного масиву рядової історичної забудови шляхом визначення територій її поширення як зон регулювання забудови та встановлення відповідних режимів використання.

Низка кварталів, які оточують об'єкти культурної спадщини центральної частини міста, потребує визначення ступеню можливої реконструкції забудови зі збереженням належного композиційного сприйняття об'єктів культурної спадщини.

Врахування історико-культурного значення історичного центру Старобільська дає можливість обґрунтовано визначити заходи реконструкції і розвитку міста, що потребує зростання та вдосконалення середовища з урахуванням дбайливої охорони і використання культурної і природної спадщини.

Не менш важливими для міста є поглиблені історико-культурні дослідження його периферійних районів, де збереглися об'єкти, які мають потенціал пам'яток культурної спадщини.

Водночас, необхідні подальші дослідження як самої культурної спадщини, так і питань пам'яткоохоронної діяльності з розробкою на їх основі детальних вимог до розпланування і забудови історичного центру міста, здійснення пошуково-проектувальних робіт та широкої популяризації питань охорони і використання історико-культурного надбання. З цією метою відповідним спеціально уповноваженим органом охорони культурної спадщини мають бути здійснені заходи, спрямовані на виявлення, наукове вивчення, класифікацію та державну реєстрацію об'єктів культурної спадщини.

1.4. Обґрунтування складу і розміру зон охорони пам'яток

На основі історико-архітектурного опорного плану історичного населеного місця з урахуванням узагальненої комплексної оцінки його території (історико-культурної, природно-ландшафтної і естетичної) розробляють зони охорони пам'яток. До їх меж входять території в зоні розташування та впливу об'єктів культурної спадщини. Режим використання територій зон охорони пам'яток повинен враховувати всі виявлені дослідженнями особливості культурної спадщини і переводити загальні вимоги охорони культурної спадщини та збереження традиційного характеру середовища в конкретні містобудівні обмеження і обтяження, що визначають можливість використання територій у межах зон охорони пам'яток.

Особливої уваги потребують проблеми диференційованого встановлення археологічних зон, пов'язаних з охороною археологічної спадщини. Оскільки вся археологічна спадщина є нестійким і невідновлюваним культурним надбанням, слід вживати заходів містобудівної охорони, тобто вдаватися до охоронного зонування з метою звести до мінімуму руйнування цієї спадщини внаслідок природних і антропогенних процесів. Характер охоронного зонування безпосередньо залежить від виду й характеру археологічної пам'ятки.

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.

При визначенні номенклатури, меж і режимів використання територій зон охорони пам'яток ми виходили з наявності в місті пам'яток архітектури місцевого значення, а також пам'яток історії, монументального мистецтва місцевого значення, взятих на державний облік відповідно до законодавства. При цьому також враховувалося територіальне розміщення щойно виявлених об'єктів культурної спадщини та археологічних об'єктів.

Зважаючи на викладене, в м. Старобільськ пропонується встановити наступні зони охорони:

- комплексна охоронна зони історичного центру;
- комплексна охоронна зона групи пам'яток;
- охоронні зони дискретно розташованих пам'яток;
- зони регулювання забудови;
- зони охорони археологічного культурного шару та об'єктів археології.

Комплексна охоронна зона встановлюється з метою охорони й доцільного використання унікального за своєю цінністю історико-містобудівного утворення, насиченого великою кількістю пам'яток культурної спадщини всіх видів, типів і категорій. Комплексна охоронна зона створюється як зона спеціального режиму охорони і використання історичного центру для збереження його індивідуального образу. Така комплексна система охорони, на відміну від дисперсної (коли визначається багато охоронних зон – для кожної пам'ятки окремо) дозволяє зберегти цілісність і неповторність всього історичного середовища, тобто – традиційний характер середовища, як це вимагається чинним законодавством. В комплексну охоронну зону включаються парки-пам'ятки природи і садово-паркового мистецтва.

Для забезпечення збереження окремо розташованих пам'яток (груп пам'яток) культурної спадщини та їх найближчого оточення встановлюються індивідуальні **охоронні зони**.

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, впорядження (благоустрій) території.

Охоронна зона охоплює ділянки історичної забудови, вільні простори та ландшафти, які становлять характерне історичне середовище пам'ятки, а також кращі оглядові точки та зони. До охоронної зони також віднесені території, необхідні для захисту пам'ятки від шкідливих техногенних і природних впливів. Охоронна зона повинна забезпечувати оптимальне зорове сприйняття пам'ятки. Мінімальне віддалення спостерігача від пам'ятки в охоронній зоні не повинно бути менше двох горизонтальних або вертикальних розмірів пам'ятки, що забезпечує кут її сприйняття в 30°

Охоронні зони для окремо розташованих пам'яток, які не відіграють композиційної ролі містобудівних домінант, визначені в межах земельних ділянок, які займають ці пам'ятки.

Зони регулювання забудови – це території, які оточують комплексні охоронні зони 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 й містобудування (архітектурних акцентів і містобудівних домінант), для збереження масштабних співвідношень у розплануванні й забудові, забезпечення архітектурної єдності нових будівель з історично сформованим середовищем.

На території міста нами визначені декілька ділянок зон регулювання забудови з відмінними режимами використання територій. У зони регулювання забудови включено частину зон композиційно-видового впливу комплексу історичної забудови центру міста і окремих пам'яток архітектури з метою збереження цього впливу.

Пам'ятки, що перебувають на обліку, а також будівлі та споруди, які пропонуються для взяття на державний облік, відіграють важливе значення у формуванні та збереженні історико-архітектурного середовища м. Старобільськ.

З метою цілісного сприйняття пам'яток в історичному ядрі міста встановлюються зони регулювання забудови 1 та 2 категорії. Окреслена територія зон регулювання забудови має на меті забезпечення повноцінного збереження композиційної ролі домінант окремих та комплексних пам'яток національного й місцевого значення та обмеженого перетворення їх історичного середовища.

Зони охорони археологічного культурного шару та об'єктів археології – топографічно визначена територія чи водні об'єкти, в яких містяться археологічні об'єкти культурної спадщини або можлива їх наявність. У м. Харків визначено зони охорони пам'яток археології, а також зони охорони археологічного культурного шару та об'єктів археології з відповідними режимами використання.

Номенклатуру встановлених для м. Старобільськ зон охорони подано в таблиці:

Маркування	Назва зон охорони	Площа зони, га	% від площі міста ¹
ОЗ	Охоронні зони пам'яток		
ОЗ 1	Комплексна охоронна зона історичного центру	13.77	0.98
ОЗ 2	Комплексна охоронна зона пам'яток, вул. Гімназична, Гоголя, Слобожанська, Центральна, Чернишевського	2.37	0.17
ОЗ 3	Охоронна зона комплексу споруд жіночого монастиря по вул. Монастирській, 43	2.96	0.211
ОЗ 4	Охоронна зона Особняка, Айдарська вул., 16	0.20	0.014
ОЗ 5	Охоронна зона Особняка, Гоголя площа ріг Центральної, 1	0.23	0.016
ОЗ 6	Охоронна зона Будинку житлового, Шевченка вул., 19	0.06	0.004

¹ Площа території міста Старобільськ – 1400,63 га

РЗ	Зони регулювання забудови		
РЗ 1	Зона регулювання забудови 1 категорії		
РЗ 1.1	Перша ділянка	6.72	0.480
РЗ 1.2	Друга ділянка	14.52	1.037
РЗ 2	Зона регулювання забудови 2 категорії		
РЗ 2.1	Перша ділянка	44.40	3.170
РЗ 2.2	Друга ділянка	5.47	0.391
РЗ 2.3	Третя ділянка	2.67	0.191
ОА	Зони охорони археологічного культурного шару та об'єктів археології		
ОА 1	Перша ділянка	37.91	2.707
ОА 2	Друга ділянка	10.98	0.784

На території Старобільська встановлено *один історичний ареал*.

Історичний ареал м. Старобільськ розташовується в межах території історичного центру, на якій без суттєвих змін зберігся планувальний каркас, сформований наприкінці XVIII – XIX ст., сконцентрована переважна більшість пам'яток та об'єктів культурної спадщини міста, що є містобудівними домінантами та акцентами в історичному середовищі міста, об'єкти значної та рядової історичної забудови, що зберегли масштаб та характерні просторові співвідношення.

Розділ 2. ПРОЕКТНО-РЕГУЛЯТИВНИЙ РОЗДІЛ

Відповідно до ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій навколо них мають встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.

Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються науково-проектною документацією на основі історико-архітектурного опорного плану та затверджуються відповідним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

Межі зон охорони пам'яток культурної спадщини м. Старобільськ визначено на підставі натурних досліджень, з урахуванням результатів проведеної інвентаризації пам'яток та об'єктів культурної спадщини, а також аналізу наявних літературних та картографічних джерел.

Охоронне зонування території міста встановлено відповідно до положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 № 1805-III, Порядку визначення меж та режимів історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318, Державних будівельних норм: ДБН Б.2.2-3: 2012. «Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту», з урахуванням положень ДСТУ Б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», та «Методических рекомендаций по исследованию историко-архитектурного наследия в городах Украинской ССР», розроблених НДІ теорії, історії та перспективних проблем радянської архітектури у 1982 році.

Межі зон охорони пам'яток визначались, враховуючи наявність у місті пам'яток (об'єктів) архітектури, історії, взятих на державний облік відповідно до чинного законодавства.

При визначенні меж зон охорони також враховувалась наявність об'єктів значної та рядової історичної забудови селища, археологічних об'єктів.

В даному проектно-регулятивному розділі визначаються:

- межі територій та зон охорони пам'яток;
- режими використання територій та зон охорони пам'яток;
- межі та режими використання історичного ареалу.

2.1. ВИЗНАЧЕННЯ ТА ОПИС МЕЖ ТЕРИТОРІЙ ТА ЗОН ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК

Пам'ятки культурної спадщини, розташовані на території міста, належать за видовою ознакою до пам'яток архітектури, історії, монументального мистецтва. При визначенні територій пам'яток та їх охоронних зон, враховувалося, що територія пам'ятки історії пов'язана лише з історичною матеріальною субстанцією пам'ятки, а не з її видовим розкриттям чи композиційним впливом. Таким чином, територією пам'ятки історії є земельна ділянка, яка безпосередньо історично, розпланувально, матеріально та функціонально пов'язана з самою пам'яткою.

При визначенні зон охорони пам'яток враховувалися історико-культурна цінність прилеглих до пам'ятки територій та пов'язаного з пам'яткою ландшафту, геологічна та гідрогеологічна ситуація на прилеглих до пам'ятки територіях.

Для об'єктів археології у визначенні меж охоронної зони основними критеріями були ландшафтна цінність прилеглої до пам'ятки території, що визначається природними структурами, які зумовлювали історичне функціонування пам'ятки – схили пагорбів, урвища, яри, річкова долина.

Також, була врахована видова (оглядова) цінність пам'яток, яка визначається наявністю доступних для огляду природних та антропогенних рельєфних утворень та зумовлює встановлення навколо пам'ятки охоронної зони з метою забезпечення її оптимального зорового сприйняття.

2.2.1. Межі територій пам'яток

Для *пам'яток архітектури місцевого значення* територія пам'ятки визначається у межах земельної ділянки домоволодіння (садиби), з урахуванням змін меж домоволодіння, об'єктів історичного середовища, що надають можливість обрати оптимальний варіант з чіткою топографічною прив'язкою.

Для *пам'яток історії які за типологічною ознакою належать до будинків навчальних закладів* територія пам'ятки визначається у межах земельної ділянки, на якій розташована пам'ятка.

Для *пам'ятки історії – Меморіального комплексу на честь подій громадянської та Великої вітчизняної війни* територія пам'ятки визначається майданчиком (обмеженим по периметру кам'яним парапетом), на якому розміщуються об'єкти, що входять до складу комплексу.

Для *пам'ятки монументального мистецтва місцевого значення – пам'ятника Гаршину В.М.*, територія пам'ятки визначається у межах прямокутної у плані ділянки обмеженої з півночі, сходу та півдня парканом, із заходу межею тротуару та мощення бетонними плитами.

Для пам'ятки історії, монументального мистецтва місцевого значення – пам'ятника Панфілову Ф.Д., який не було виявлено під час натурних досліджень, територія пам'ятки не визначалася.

2.2.2. Межі охоронних зон пам'яток

Межі зон охорони пам'яток на території м. Старобільськ визначені з врахуванням планувальних та природних меж садиб, кварталів і площ, суміщені з вулицями, шляхами, берегами річок, кромками схилів тощо.

Зокрема:

- вздовж вулиць межі зон охорони проходять по межі пішохідної та проїжджої частини вулиці;
- від вуличних трас у глибину кварталів та у внутрішньоквартальному просторі межі зон охорони проходять по межах земельних ділянок домоволодінь, якщо не вказано інакше;
- в описах зон охорони під словом «ділянка» мається на увазі визначена кадастром земельна ділянка домоволодіння.

У межах історичного середмістя встановлено дві комплексні охоронні зони та чотири охоронні зони для комплексів пам'яток та окремих пам'яток.

Комплексна охоронна зона історичного центру (ОЗ 1)

Площа - 13.77 га

Межа проходить:

- від перетину вулиць Айдарської та Центральної на північ уздовж західної межі скверу по вул. Айдарській,
- повертає на схід, проходить по стежці до огорожі стадіону,
- проходить уздовж огорожі, оминаючи територію стадіону із заходу та півдня,
- повертає на південь, проходить уздовж західної межі земельної ділянки по вул. Миру, 1,
- далі – на схід по вул. Миру,
- повертає на південь та проходить по межі земельних ділянок на яких розташовані будинок культури та будинок райдержадміністрації до вул. Центральної,

- повертає на схід, проходить по межі бортового каменю парного боку вул. Центральної,
- повертає на південь та оминає земельну ділянку домоволодіння (№ 15 по вул. Монастирській) уздовж східної та південної межі зазначеної ділянки виходить на вул. Монастирську,
- повертає на південь та проходить по межі бортового каменю парного боку вул. Монастирської до вул. Гімназичної,
- повертає на захід та проходить по межі бортового каменю непарного боку вул. Гімназичної
- повертає на північ, проходить по вул. Великій садовій до її перетину з вул. Центральною,
- повертає на захід та проходить уздовж південної межі скверу до вихідної точки.

Комплексна охоронна зона пам'яток: вул. Гімназична, Гоголя, Слобожанська, Центральна, Чернишевського (ОЗ 2)

Площа - 2.37 га

Межа проходить:

- від південно-західного кута фасаду навчального корпусу,
- далі – уздовж південного фасаду,
- від південно-західного кута фасаду проходить до західної межі території середньої школи № 2, оминаючи її по периметру земельної ділянки з півночі, сходу та півдня,
- далі – уздовж східної та південної межі Студентського скверу – уздовж пл. Гоголя до її перетину з вул. Чернишевського,
- повертає на південь та проходить по вул. Чернишевського до перетину її з вул. Гімназичною та Андрющенка,
- повертає на захід, проходить по вул. Гімназичній,

- повертає на північ, проходячи по межі домоволодінь (№ 51 та 53 по вул. Гімназичній), оминаючи земельну ділянку домоволодіння № 53 із заходу та півночі, виходить на вул. Чернишевського,
- повертає на північ та проходить уздовж межі Студентського скверу, оминаючи його із заходу та півночі,
- повертаючи на північ проходить по стежці між учбовими корпусами ЛДПУ імені Тараса Шевченка до вихідної точки.

Охоронна зона комплексу будівель жіночого монастиря (ОЗ 3)

(вул. Монастирська, 43)

Площа - 2.96 га

Межа проходить:

- із заходу проходить по вул. Монастирській,
- повертає на схід та проходить уздовж монастирської огорожі,
- повертає на південний схід та проходить уздовж західної межі домоволодінь, розташованих по вул. Трудовій,
- повертає на південний захід та проходить по північній межі домоволодінь (№№ 38-50 по вул. Трудовій),
- повертає на південь, проходить уздовж західної межі домоволодіння (№ 1 по вул. Рубіжній),
- повертаючи на захід, проходить по вул. Рубіжній до вул. Монастирської до вихідної точки.

Охоронна зона пам'ятки архітектури «Особняк» (ОЗ 4)

(вул. Айдарська, 16)

Площа - 0.20 га

Межі охоронної зони визначено у межах земельної ділянки сучасного домоволодіння, на якій розташована пам'ятка із прибудованими із заходу та півдня у 2-й пол. XX ст. архітектурними об'ємами.

Охоронна зона пам'ятки архітектури «Особняк» (ОЗ 5)

(Гоголя пл.,1, ріг Центральної вул.)

Площа - 0.23 га

Межі охоронної зони визначено у межах прибудинкових територій будинків №1, пл. Гоголя та № 21 по вул. Чернишевського.

Охоронна зона пам'ятки архітектури «Будинок житловий» (ОЗ 6)

(вул. Шевченка, 19)

Площа - 0.06 га

Межа проходить:

- з південного сходу проходить по межі домоволодінь № 19 по вул. Шевченка та № 2 по вул. Кобиляцької,
- з південного заходу – по межі домоволодінь №№ 19 та 21 по вул. Шевченка,
- з північного заходу – по межі пішохідної та проїжджої частини вул. Шевченка, з північного сходу – по межі пішохідної та проїжджої частини вул. Кобиляцької.

2.2.3. Межі зон регулювання забудови

Зона регулювання забудови 1 категорії (РЗ 1)

Перша ділянка зони регулювання забудови 1 категорії (РЗ 1.1)

Площа - 6.72 га

Межа проходить:

- вул. Центральна – з півночі,
- вул. Гімназична – з півдня,
- вул. Харківська - з заходу,
- вул. Велика Садова – зі сходу.

Друга ділянка зони регулювання забудови 1 категорії (РЗ 1.2)

Площа - 14.52 га

Межа проходить:

- від західної межі земельної ділянки на якій розташована будівля райдержадміністрації по вул. Миру,
- повертає на південь, проходить по вул. Трудовій,
- повертає на схід та проходить по вул. Центральній, повертає на південь та проходить по вул. Чернишевського, уздовж межі охоронної зони пам'ятки архітектури «Особняк» (ОЗ 5), оминаючи охоронну хону із заходу та півдня, далі – по межі історичного ареалу до південно-західного фасаду навчального корпусу,
- повертає на південь, проходить по межі комплексної охоронної зони (ОЗ 2) – по стежці між учбовими корпусами ЛДПУ імені Тараса Шевченка,
- повертає на захід та проходить по межі Студентського скверу, оминаючи його з півночі та заходу,
- повертає на захід та проходить по межі домоволодінь (№ 23 по вул. Чернишевського та №№ 53-55 по вул. Гімназичній),
- оминаючи земельну ділянку домоволодінь №№ 53-55 з півночі та заходу виходить на вул. Гімназичну та проходить по ній на захід до її перетину з вул. Монастирською,
- повертає на північ та проходить по вул. Монастирській,
- уздовж межі комплексної охоронної зони (ОЗ 1) оминає земельну ділянку домоволодіння (№ 15 по вул. Монастирській) з південного та східного боків,
- повертає на захід та проходить по вул. Центральній до південно-західного кута земельної ділянки на якій розташована будівля райдержадміністрації,
- проходить на північ по межі зазначеної ділянки до вихідної точки.

Зона регулювання забудови 2 категорії (РЗ 2)

Перша ділянка зони регулювання забудови 2 категорії (РЗ 2.1)

Площа - 44.40 га

Межа проходить:

- по вул. Миру від її перетину з вул. Трудовою до перетину з пров. Веселим, повертає на південь та проходить по східній межі земельної ділянки (№ 89а по вул. Центральній),
- перетинаючи вул. Центральну йде по вул. Шевченка на південний захід, повертає на північний захід та проходить по вул. Лангемака до її перетину з вул. Трудовою,
- повертаючи на південь проходить по вул. Трудовій, перетинає вул. Рубіжну та йде по вул. Луганській,
- повертає на захід, проходить по пров. Мирному, перетинає вул. Монастирську та проходить по вул. Малосадовій,
- повертає на захід, проходить по вул. Буткова,
- повертає на північ, проходить по вул. Великій Садовій до її перетину з вул. Шафрановського,
- повертає на захід, проходить по вул. Шафрановського до її перетину з вул. Харківською,
- повертаючи на північ проходить по ній до перетину вул. Харківської з вул. Гімназичною,
- повертає на схід та проходить по вул. Гімназичній, уздовж межі історичного ареалу, до перетину з вул. Чернишевського,
- повертає на північ проходить по вул. Чернишевського до її перетину з пл. Гоголя,
- повертає на схід, проходить по вулиці, оминаючи Студентський сквер с півдня та сходу виходить на вул. Слобожанську та йде по ній на схід,
- повертає на північ, оминає ділянку, на якій розташовані будівлі школи № 2,

- зі сходу та півночі проходить уздовж південного фасаду навчального корпусу,
- доходить до межі охоронної зони пам'ятки архітектури «Особняк», пл. Гоголя, 1 (ОЗ 5) оминаючи охоронну зону зі сходу та півночі виходить на вул. Центральну та проходить по ній у західному напрямку до вихідної точки.

Друга ділянка зони регулювання забудови 2 категорії (РЗ 2.2)

Площа - 5.47 га

Межа проходить:

- від вул. Миру на північ уздовж огорожі домоволодіння (№ 1а по вул. Миру) та огорожі стадіону оминаючи зазначені ділянки зі сходу,
- повертає на схід та проходить по провулку між вул. Руднєва та Монастирською,
- від вул. Монастирської проходить до вул. Набережної та йде по ній до її перетину з вул. Трудовою,
- проходить на південь по вул. Трудовій до її перетину з вул. Миру,
- повертає на захід та проходить по вул. Миру до вихідної точки.

Третя ділянка зони регулювання забудови 2 категорії (РЗ 2.3)

Площа - 2.67 га

Межа проходить:

- пров. Сотника Синельникова – з півночі,
- вул. Центральна – з півдня,
- вул. Харківська – із заходу,
- вул. Айдарська – зі сходу.

2.2.4. Межі зон охорони археологічного культурного шару та об'єктів археології

Зони охорони археологічного культурного шару та об'єктів археології встановлено на двох ділянках, на яких розташовані археологічні об'єкти культурної спадщини, з включенням до території зазначених зон недосліджених ділянок навколо них, на яких можлива наявність археологічного культурного шару.

Перша ділянка (ОА 1)

Площа - 37.91 га

Межа проходить:

- на північ по лінії лівого берегу р. Айдар від Толбухінського ліска,
- перед пляжем «5-а купальня» повертає на схід та проходить по долині до тильної (західної) межі домоволодіння (№ 44 по вул. Луговій),
- повертає на південний схід та проходить по тильним межам земельних ділянок домоволодінь (№ 44-92 по вул. Луговій),
- далі – по вул. Луговій,
- повертає на схід та проходить по вул. Озерній,
- повертає на південь, проходить по тильним межам домоволодінь (№№ 2-52 вул. Толбухіна),
- повертає на схід, оминаючи земельну ділянку домоволодіння № 52 з півдня виходить на вул. Толбухіна та проходить по ній на південь до її завершення,
- оминає Толбухінський лісок зі сходу та півдня та виходить на берег р. Айдар до вихідної точки.

Друга ділянка (ОА 2)

Площа – 10,98 га

Межа проходить:

- від тильної межі домоволодіння (№ 266 по вул. Монастирській) на захід до берегу р. Айдар,
- далі – на північ по лінії лівого берега ріки,
- повертає на схід та йде по провулку, що проходить уздовж південної межі домоволодінь (№№ 202 а та 214 по вул. Монастирській),
- повертаючи на південний схід оминає земельну ділянку домоволодіння (№ 214 а по вул. Монастирській) з південного заходу уздовж західної та південної межі виходить на вул. Монастирську,
- далі – проходить на південь по вул. Монастирській уздовж східної межі земельних ділянок (№№ 216-226 по вул. Монастирській),
- повертає на схід, проходить по провулку та виходить на вул. Старотаганрозьку,
- повертає на південь та проходить по зазначеній вулиці, уздовж східної та південної межі земельної ділянки (кадастровий № 4425110100:18:002:0095), повертає на вул. Монастирську та проходить на південь уздовж східної межі домоволодінь (№№ 246-266 по вул. Монастирській),
- повертає на захід оминаючи земельну ділянку домоволодіння № 266 до вихідної точки.

2.3. РЕЖИМИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ ТА ЗОН ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК

2.3.1. Загальні положення

Відповідно до вимог ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини»:

- програми та проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт на пам'ятках національного значення, їх територіях, в історико-культурних заповідниках, на історико-культурних заповідних територіях, у зонах охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, а також програми і проекти, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини, погоджуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

Відповідно до вимог ст. 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини»:

- відповідні програми та проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт, реалізація яких може позначитися на стані пам'яток місцевого значення, їх територій і зон охорони погоджуються органом охорони культурної спадщини обласної державної адміністрації.

2.3.2. Режими використання територій пам'яток

В межах територій пам'яток:

ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ:

Збереження пам'яток та об'єктів культурної спадщини.

Охорона традиційного характеру середовища: ландшафту, історично сформованих планування, парцеляції, забудови, історичних малих архітектурних форм, елементів історичного благоустрою.

Інженерний захист території, санітарна і пожежна безпека, сприятлива для пам'ятки гідрогеологічна обстановка та захист від динамічних навантажень.

ДОПУСКАЮТЬСЯ:

Роботи з консервації, реставрації, реабілітації, ремонту, пристосування, музеєфікації пам'яток, регенерації їх середовища, благоустрій та озеленення території без проведення земляних робіт.

Проведення будівельних робіт без порушення ґрунтового покриву, або у межах існуючих фундаментів пам'ятки за умови збереження глибини їх залягання.

Компенсаційне будівництво замість знесених малоцінних та дисгармонійних будівель.

Ремонт, реконструкція, будівництво та обслуговування необхідних для експлуатації пам'яток інженерних мереж та споруд, малих архітектурних форм.

Прокладання та обслуговування інших інженерних мереж за умови дотримання трас уже існуючих комунікацій, а також глибини їх залягання.

Прокладання нових інженерних мереж, якщо вони не порушують підземні частини пам'ятки або гідрологічний режим території.

Ремонт та обслуговування існуючих автомобільних шляхів за умови збереження глибини їх залягання.

Всі земляні роботи, пов'язані з будівельними роботами, на територіях пам'яток виконуються з урахуванням вимог охорони наявних археологічних об'єктів або можливості виявлення таких об'єктів. Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини та орган місцевого самоврядування, на території якого проводяться земляні роботи.

Проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт мають бути погоджені відповідно до законодавства.

ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

Діяльність, яка порушує режим використання територій пам'яток, стан збереження пам'яток та об'єктів культурної спадщини.

Будівництво, земляні роботи, прокладання транспортних комунікацій та інженерних мереж, якщо ці роботи порушують підземні частини пам'ятки або гідрологічний режим території.

Розміщення елементів, які закривають огорожі (якщо такі є частинами пам'ятки), балкони, архітектурний та скульптурний декор фасадів, таблички з назвами вулиць, номерами будинків, таблички з позначенням місця знаходження елементів мереж інженерних комунікацій та інші таблички з соціально-необхідною інформацією.

Розміщення нових надземних рекламних конструкцій (біг-бордів, сіті-лайтів, вказівників), які не пов'язані з використанням пам'ятки відповідно до визначених функцій.

2.3.3. Режими використання територій охоронних зон пам'яток

В межах охоронних зон пам'яток:

ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ:

Збереження історичного середовища пам'яток і можливість відтворення його втрачених історичних елементів з дотриманням особливостей історичної парцеляції, існуючих ліній забудови та її силуету.

Виявлення та збереження історично цінних розпланувань, забудови, впорядкування і ландшафту.

Створення сприятливих умов для огляду пам'яток та їх оточення.

Реставрація, ремонт, пристосування пам'яток національного і місцевого значення.

Протиаварійні роботи на пам'ятках національного і місцевого значення.

Проведення наукових археологічних досліджень і музеєфікації археологічних об'єктів, резервування недосліджених ділянок культурного шару, як еталону.

Додержання сприятливого для пам'яток гідрологічного режиму, пожежної безпеки, контроль за виконанням умов щодо захисту від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.

Впорядкування зелених насаджень, що перешкоджають огляду історичних містобудівних комплексів та одиничних пам'яток культурної спадщини.

Проведення реконструкції засобів зовнішньої реклами, а саме: знесення або перенесення існуючих рекламних носіїв, які не відповідають архітектурно-просторовому вирішенню населеного пункту за форматом, місцем розміщення, естетичними характеристиками.

Підтримання належного вигляду тимчасових споруд, їх знос при невідповідності місця розташування або приведення тимчасових споруд до належного стану та у відповідність до архітектурно-просторового рішення оточуючої забудови.

ДОПУСКАЮТЬСЯ:

Роботи, пов'язані зі збереженням, реабілітацією та відтворенням будинків і споруд, розпланування та опорядження, що формують історичне середовище.

Земляні роботи, пов'язані з ремонтом та реконструкцією будинків і споруд, інших об'єктів, які не є пам'ятками культурної спадщини, виконуються з урахуванням вимог охорони наявних археологічних об'єктів або можливості виявлення таких об'єктів.

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини та орган місцевого самоврядування, на території якого проводяться земляні роботи.

Заміна підприємств, майстерень, складів, які виводяться з зони, та будівель, які зносять, будинками та спорудами чи зеленими насадженнями, що не заважають візуальному сприйняттю та збереженню пам'яток і не порушують їх оточення.

Ремонт/реконструкція існуючих естакад та ділянок транспортних магістралей.

Вибіркові реконструкції і збільшення розмірів окремих будівель, які не порушують традиційного характеру середовища та визначених блакитних ліній, але не вище 10 м від поверхні землі з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування шатрової покрівлі у разі її влаштування.

Нове будівництво за індивідуальними проектами. Висота новобудови не повинна порушувати визначених блакитних ліній і бути не вище 10 м від поверхні землі з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без врахування шатрової покрівлі у разі її влаштування.

Для вже існуючих об'єктів, висота яких перевищує зазначені висотні параметри, встановлені режимом використання території охоронних зон пам'яток, можливе проведення робіт з їх модернізації: заміна плоских дахів на шатрові (без влаштування мансардних поверхів), заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування додаткових мансардних поверхів), роботи з опорядження фасадів.

Проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт мають бути погоджені відповідно до законодавства.

ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

Зміна історичного розпланування.

Порушення масштабних співвідношень у забудові.

Будівництво промислових підприємств.

Розміщення зовнішньої реклами та малих архітектурних форм, що порушує історичне середовище і заважає огляду пам'яток.

Будівництво естакад та ділянок транспортних магістралей. Якщо такі споруди мають бути зведені, застосовують технічні прийоми і конструкції, що не дисонують з пам'ятками та історичною забудовою.

Розміщення елементів, які закривають огорожі (якщо такі є частинами пам'ятки), балкони, архітектурний та скульптурний декор фасадів, таблички з назвами вулиць, номерами будинків, таблички з позначенням місця знаходження елементів мереж інженерних комунікацій та інші таблички з соціально-необхідною інформацією.

Розміщення нових надземних рекламних конструкцій (бігбордів, сітілайтів, вказівників), які не пов'язані з використанням пам'ятки відповідно до визначених функцій.

2.3.4. Режими використання територій зон регулювання забудови

2.3.4.1. Режим використання території зони регулювання забудови

1 категорії

В межах зони регулювання забудови 1 категорії:

ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ:

Збереження існуючого розпланування і характеру просторової побудови з додержанням особливостей історичної парцеляції, існуючих ліній забудови та її силуету.

Збереження значної і рядової історичної забудови в обсягах, що забезпечують збереження традиційного характеру середовища.

Збереження характерних містобудівних утворень, виразних елементів ландшафту.

Закріплення і відтворення значимості пам'яток в архітектурно-просторовій композиції та історичному середовищі міста.

Збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального сприйняття пам'яток.

Проведення археологічних досліджень на ділянках, де збереглися археологічні культурні нашарування. На інших ділянках всі земляні роботи

виконуються з урахуванням вимог охорони наявних археологічних об'єктів або можливості виявлення таких об'єктів.

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини та орган місцевого самоврядування, на території якого проводяться земляні роботи.

ДОПУСКАЄТЬСЯ:

Нове будівництво і реконструкція, що підпорядковується основним закономірностям історичної забудови кожного кварталу з додержанням відповідності архітектури нових будинків і споруд пам'яткам, а також з урахуванням інших особливостей традиційного характеру середовища за проектами, погодженими відповідними органами охорони культурної спадщини.

Нове будівництво та реконструкція в зоні регулювання забудови І категорії регламентується за розташуванням, функціональним призначенням, висотою.

Для об'єктів реконструкції чи нового будівництва на територіях, що прилягають до охоронних зон пам'яток, а також на ділянках з історично цінною забудовою і розплануванням у складі передпроектних робіт необхідно виконувати всебічні композиційні обґрунтування проектних рішень щодо поверховості, типу будинків, розміщення, композиційних зв'язків з історичним оточенням.

Допустима висота реконструйованих та нових будівель в зоні регулювання забудови І категорії обмежується висотою 15 м від денної поверхні землі з урахуванням цокольного і технічного поверхів та без урахування шатрової покрівлі у разі її влаштування.

Для вже існуючих об'єктів, висота яких перевищує висотні параметри, визначені для реконструйованих/нових об'єктів будівництва в зоні регулювання забудови І категорії, можливе проведення робіт з їх модернізації:

заміна плоских дахів на шатрові (без влаштування мансардних поверхів), заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування додаткових мансардних поверхів), роботи з опорядження фасадів.

Проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт мають бути погоджені відповідно до законодавства.

ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

Будівництво транспортних розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, що порушують традиційний характер середовища пам'яток. Якщо такі споруди мають бути зведені, застосовують технічні прийоми і конструкції, що не дисонують з пам'ятками та історичною забудовою.

Розміщення промислових підприємства, транспортних, складських та інші споруд, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють повітряний та водний басейни, вогне- та вибухонебезпечних об'єктів, а також об'єктів, що є дисгармонійними до середовища, яке охороняється.

Екранування пам'яток новобудовами та зеленими насадженнями зі сприятливих боків огляду та зведення нових будинків і споруд екранної структури, просторових домінант, які негативно впливають на композиційну значимість пам'яток.

2.3.4.2. Режими використання території зони регулювання забудови

2 категорії

В межах зони регулювання забудови 2 категорії:

ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬСЯ:

Збереження існуючого розпланування.

Збереження значної та рядової історичної забудови в обсягах, що забезпечують збереження традиційного характеру середовища.

Збереження характерних містобудівних утворень.

Закріплення і відтворення значимості пам'яток в архітектурно-просторовій композиції та історичному середовищі міста.

Збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального сприйняття пам'яток.

Проведення археологічних досліджень на ділянках, де збереглися археологічні культурні нашарування. На інших ділянках всі земляні роботи виконуються з урахуванням вимог охорони наявних археологічних об'єктів або можливості виявлення таких об'єктів.

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини та орган місцевого самоврядування, на території якого проводяться земляні роботи.

Нове будівництво і реконструкція здійснюються з урахуванням масштабних та інших особливостей традиційного характеру середовища. Ступінь реконструкції визначається цінністю наявних об'єктів культурної спадщини та особливостями об'ємно-планувальної структури середовища.

Нове будівництво регламентується за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, функціональним використанням відповідно до затвердженої містобудівної документації.

ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

Будівництво транспортних розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, що порушують традиційний характер середовища пам'яток. Якщо такі споруди мають бути зведені, застосовують технічні прийоми і конструкції, що не дисонують з пам'ятками та історичною забудовою.

Розміщення промислових підприємств, транспортних, складських та інших споруд, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють повітряний та водний басейни, вогне- та вибухонебезпечні об'єкти, а також об'єкти, що є дисгармонійними до середовища, яке охороняється.

Розміщення просторових домінант, споруд екранного об'ємно-просторового вирішення, які руйнують зони візуального впливу об'єктів культурної спадщини та є дисгармонійними до середовища, яке охороняється.

ДОПУСКАЄТЬСЯ:

Допустима висота реконструйованих та нових будівель в зоні регулювання забудови 2 категорії обмежується висотою 18 м від денної поверхні з врахуванням цокольного і технічного поверхів та без урахування шатрової покрівлі у разі її влаштування.

Для вже існуючих об'єктів, висота яких перевищує висотні параметри, визначені для реконструйованих/нових об'єктів будівництва в зоні регулювання забудови 2 категорії, можливе проведення робіт з їх модернізації: заміна плоских дахів на шатрові (без влаштування мансардних поверхів), заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування додаткових мансардних поверхів), роботи з опорядження фасадів.

Проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт мають бути погоджені у порядку, визначеному законодавством.

2.3.5. Режими використання території зон охорони археологічного культурного шару та об'єктів археології

Для зон охорони археологічного культурного шару та об'єктів археології встановлюється режим використання, який передбачає можливість виконання будь-яких земляних та будівельних робіт тільки з дозволу органів охорони культурної спадщини.

Будь-яким земляним та будівельним роботам, запланованим на території зон охорони археологічного культурного шару та об'єктів археології повинні передувати наукові археологічні дослідження, які здійснюються в наступних обсягах:

- нагляд фахівця-археолога в ході земляних робіт;

- закладення шурфів;
- археологічні розкопки.

Обсяги необхідних наукових археологічних досліджень визначаються, в разі виникнення потреби в таких дослідженнях, органами охорони культурної спадщини окремо для кожного об'єкта дослідження з урахуванням обсягів запланованих земляних чи будівельних робіт.

По завершенні археологічного дослідження певної ділянки культурного шару виявлені й залишені на місці артефакти підлягають охороні, консервації та музеєфікації як нерухомі пам'ятки культурної спадщини. У разі їх відсутності повністю вивчені ділянки археологічного культурного шару, за рішенням відповідних органів охорони культурної спадщини, виключаються зі складу охоронних зон пам'яток археології, зон охорони археологічного культурного шару.

У виняткових випадках допускається виконання термінових аварійних робіт по інженерних комунікаціях, які зачіпають ділянки недослідженого або незабудованого культурного шару охоронних зон пам'яток археології, зон охорони археологічного культурного шару, без дозволу органу охорони культурної спадщини, однак з подальшим обов'язковим повідомленням останнього.

У проектно-кошторисній документації на будівництво об'єктів у межах охоронних зон пам'яток археології, зон охорони археологічного культурного шару в обов'язковому порядку передбачаються кошти на проведення наукової археологічної експертизи та археологічних досліджень перед початком проведення земляних робіт.

Дозволяється ведення особистого селянського господарства з порушенням ґрунтового покриву не глибше 30 см (без проведення наукового археологічного дослідження).

Якщо під час ведення особистого селянського господарства виявлено знахідку археологічного характеру, власник/орендар земельної ділянки зобов'язаний припинити роботи і протягом однієї доби повідомити про це

відповідний орган охорони культурної спадщини та орган місцевого самоврядування, на території якого проводяться земляні роботи.

В межах зазначених територій забезпечується збереження недоторканих (резервних) ділянок археологічного культурного шару для їх дослідження в майбутньому.

2.4 МЕЖІ ТА РЕЖИМИ ВИКОРИСТАННЯ ІСТОРИЧНОГО АРЕАЛУ

2.4.1 Межі історичного ареалу

Межа проходить

- від перетину вулиць Айдарської та Центральної на північ по вул. Айдарській,
- повертає на схід, проходить по стежці до огорожі стадіону,
- проходить уздовж огорожі, оминаючи територію стадіону із заходу та півдня,
- повертає на південь, проходить уздовж західної межі земельної ділянки по вул. Миру, 1,
- далі – на схід по вул. Миру до перетину з вул. Трудовою,
- повертаючи на південь проходить по вул. Трудовій до перетину з вул. Центральною,
- повертає на схід та проходить по вул. Центральній,
- повертає на південь та проходить уздовж східної межі домоволодінь по вул. Центральній, 74 та Чернишевського, 21,
- повертає на схід, проходить до південно-західного кута фасаду навчального корпусу,
- далі – уздовж південного фасаду,
- від південно-західного кута фасаду проходить до західної межі території середньої школи № 2, оминаючи її по периметру земельної ділянки з півночі, сходу та півдня,
- далі – уздовж східної та південної межі Студентського скверу – уздовж вул. Гоголя до її перетину з вул. Чернишевського,

- повертає на південь та проходить по вул. Чернишевського до перетину її з вул. Гімназичною та Андрющенка,
- повертає на захід, проходить по вул. Гімназичній до її перетину з вул. Харківською,
- повертає на північ та проходить по вул. Харківській до її перетину з вул. Центральною,
- повертає на схід та проходить по вул. Центральній до вихідної точки.

2.4.2. Режими використання території історичного 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. Забезпечується збереження сталої просторово-планувальної системи, червоних ліній забудови, форм благоустрою.

Програми та проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт в історичних ареалах погоджуються центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

Режими використання території у межах історичного ареалу м. Старобільськ визначаються режимами використання територій зон охорони пам'яток, встановлених на території ареалу цією науково-проектною документацією.