АДМИНИСТРАЦИЯ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 августа 2010 г. N 884

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО

НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ Г. БРЯНСКА,

И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ В ГРАНИЦАХ ЗОН ОХРАНЫ

ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, СХЕМЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗОН

ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ

СОВЕТСКОГО РАЙОНА Г. БРЯНСКА, СХЕМЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ

КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ СОВЕТСКОГО РАЙОНА

Г. БРЯНСКА, СХЕМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

В ГРАНИЦАХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ СОВЕТСКОГО РАЙОНА Г. БРЯНСКА, СХЕМЫ

РЕГЛАМЕНТОВ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ

ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ СОВЕТСКОГО РАЙОНА Г. БРЯНСКА, СХЕМЫ

МАСШТАБНО-ТИПОЛОГИЧЕСКОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ЗАСТРОЙКИ

ТЕРРИТОРИЙ КВАРТАЛОВ И ДОМОВЛАДЕНИЙ (СОВЕТСКИЙ РАЙОН),

СХЕМЫ ВЫСОТНОЙ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНО-КОМПОЗИЦИОННОЙ

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗАСТРОЙКИ (СОВЕТСКИЙ РАЙОН)

В соответствии с п. 17 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 года N 315, статьями 33 - 35 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", п. 3 ст. 4 Закона Брянской области от 8 февраля 2006 года N 11-З "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Брянской области" постановляю:

1. Утвердить прилагаемые: зоны охраны объектов культурного наследия, расположенные на территории г. Брянска, и градостроительные регламенты в границах зон охраны объектов культурного наследия, схему расположения зон охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района г. Брянска, схему зон охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района г. Брянска, схему градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района г. Брянска, схему регламентов охраны объектов археологического наследия центральной части Советского района г. Брянска, схему масштабно-типологической классификации застройки территорий кварталов и домовладений (Советский район), схему высотной и градостроительно-композиционной характеристики застройки (Советский район).

2. Данное Постановление опубликовать в средствах массовой информации.

3. Постановление вступает в силу через 10 дней со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на заместителя Губернатора Брянской области Теребунова А.Н.

Губернатор

Н.В.ДЕНИН

Утверждены

 Постановлением

администрации

Брянской области

от 30 августа 2010 г. N 884

Зоны охраны объектов культурного наследия,

расположенные на территории г. Брянска,

и градостроительные регламенты в границах зон

охраны объектов культурного наследия

I. Общие положения

1.1. Основные понятия и определения

В целях настоящих градостроительных регламентов используются следующие основные понятия и определения.

Территория объекта культурного наследия - земельный участок, связанный с объектом культурного наследия общностью планировочного и функционального развития, подлежащий охране, сохранению и использованию вместе с объектом наследия в едином правовом режиме.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения (Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - федеральный закон), п. 2 ст. 35).

Земельные участки в пределах границ территории объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения. Действие градостроительных регламентов на эти объекты не распространяется. Мероприятия по охране, сохранению и использованию объектов культурного наследия и (или) их территорий определяются органами охраны объектов культурного наследия.

Границы территории объекта культурного наследия определяются на основе сопоставления ее исторических границ и современной градостроительной ситуации, с учетом наличия на данном участке элементов исторической планировки, озеленения, благоустройства, связанных с объектом наследия и представляющих историко-культурную ценность (предмет охраны территории).

Зоны охраны объектов культурного наследия - территории, сопряженные с территориями объектов культурного наследия, на которых устанавливаются режимы использования земель и градостроительные регламенты, обеспечивающие сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта (п. 1 ст. 34 федерального закона).

Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ) - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия (п. 2 ст. 34 федерального закона).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений (п. 2 ст. 34 федерального закона).

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ) - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия (п. 2 ст. 34 федерального закона).

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (п. 4 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГСК РФ)).

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п. 6 ст. 1 ГСК РФ).

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничение использования объектов капитального строительства (п. 9 ст. 1 ГСК РФ).

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

В историческом поселении градостроительные регламенты касаются размеров и пропорций зданий и сооружений, использования отдельных строительных материалов, цветового решения, запрета или ограничения размещения автостоянок, рекламы и вывесок, других ограничений, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения (пп. 2, 4 ст. 60 федерального закона).

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления, которые принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (пп. 1, 3, 4, 5 ст. 36 ГСК РФ).

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 ст. 1 ГСК РФ).

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (п. 13 ст. 1 ГСК РФ).

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (п. 14 ст. 1 ГСК РФ).

Регенерация историко-градостроительной среды - вид градостроительной деятельности, направленный на восстановление методами реставрации, реконструкции и строительства утраченных ценных качеств исторической среды: элементов планировочной и объемно-пространственной структуры, композиционных принципов, стилевых характеристик.

Среда в градостроительстве - совокупность неразрывно связанных элементов: природный ландшафт, планировочная структура, застройка, озеленение и благоустройство.

Исторически ценные градоформирующие объекты (предметы градостроительной охраны) - планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты (п. 2 ст. 59 федерального закона).

Морфотипы застройки - типы объемно-планировочной организации застройки земельных участков (домовладений, кварталов), обладающие характерными устойчивыми признаками по ряду формообразующих параметров: средняя площадь участков, размещение строений, процент застроенности, максимальная и (или) минимальная высота застройки, объемно-пространственная композиция и физические размеры зданий и сооружений, строительный материал и стилевые характеристики, характер организации уличного фронта, размещение локальных композиционных акцентов и т.д. Морфотипы определяют исторически сложившееся своеобразие участков градостроительной среды.

Исторические здания - здания различных исторических периодов, построенные более 40 лет тому назад и обладающие стилевыми признаками данных периодов.

Открытое городское пространство - пространство площадей, улиц, бульваров, скверов, акваторий, набережных, ограниченное объемами застройки или зеленых насаждений.

Панорамы - сформировавшиеся виды городского ландшафта, зрительно воспринимаемые с наиболее значимых путей и площадок обзора в пределах угла зрения более 30 градусов.

Уличный фронт - здания, находящиеся на линии застройки или на расстоянии до 15 метров от нее.

Высота зданий (строений) - высота, измеряемая от дневной поверхности земли до наивысшей точки здания (строения); высота до карниза здания (строения) - высота вертикальной плоскости фасада здания (строения); высота до конька - высота конька скатной крыши при ее уклоне до 30 градусов.

Акцент (высотный) - архитектурный элемент здания (купол, башня, фронтон и т.д.; части здания по площади не более 25% площади этажа), возвышающийся над основным объемом здания не более 1/4 его высоты, организующий композицию как самих зданий, так и открытых городских пространств.

Доминанта (высотная) - здания (строения), превышающие окружающую застройку более 1/4 ее высоты, расположенные в композиционно значимых градостроительных узлах и организующие городские пространства и (или) участки природного ландшафта.

Фоновая застройка - застройка, высота и архитектурное решение которой являются нейтральными по отношению к объектам культурного наследия и доминантам и обеспечивают благоприятные условия их восприятия.

Дисгармонирующая застройка - отдельные объекты или группы объектов, расположенные в сложившейся исторической среде, по своим параметрам или архитектурному решению противоречащие ее характеристикам; объекты, нарушающие условия зрительного восприятия объектов культурного наследия.

1.2. Назначение градостроительных регламентов

в зонах охраны объектов культурного наследия

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации зоны охраны объектов культурного наследия относятся к территориям с особыми условиями использования, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия.

Градостроительные регламенты в зонах охраны объектов культурного наследия (далее - регламенты) устанавливаются в целях обеспечения сохранности и целесообразного современного использования недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) с их территориями, иных исторически ценных градоформирующих объектов, а также объектов, представляющих историко-культурную ценность или имеющих природоохранное, рекреационное или оздоровительное значение.

Регламенты устанавливаются с учетом перспективного градостроительного развития территории, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц (в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства), создания условий для привлечения инвестиций (в том числе за счет эффективного использования потенциальной инвестиционной привлекательности объектов историко-культурного и природного наследия).

1.3. Правовые основы установления градостроительных регламентов

в зонах охраны объектов культурного наследия

Настоящие градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с:

п. 3 ст. 34 и пп. 2 - 4 ст. 60 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеются в виду подпункты 5 - 6 пункта 1 статьи 5, а не подпункты 5 - 6 статьи 55 Закона Брянской области от 8 февраля 2006 года N 11-З.

пп. 5 - 6 ст. 55, пп. 1, 3 ст. 13 и ст. 24 Закона Брянской области от 8 февраля 2006 года N 11-З "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Брянской области";

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: имеются в виду пункты 1, 2, 3, 4, 5, 7 статьи 36 и статья 13, а не подпункты 1, 2, 3, 4, 5, 7 статьи 13 и статья 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

пп. 4 и 9 ст. 1 и пп. 1, 2, 3, 4, 5, 7 ст. 13 и ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Брянской области, Уставом города Брянска, а также с учетом положений муниципальных правовых актов города Брянска, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Брянска, охраны и использования его культурного наследия и окружающей среды.

1.4. Состав объектов охраны и границы территориальных

зон установления градостроительных регламентов

Состав объектов, в целях сохранения и использования которых установлены настоящие регламенты, а также границы территориальных зон установления регламентов, определен проектом зон охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района города Брянска (далее - проект зон охраны).

В проекте зон охраны указаны границы земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется: территории недвижимых объектов культурного наследия - памятников и ансамблей, состоящих под госохраной, и территории выявленных объектов культурного наследия (памятников, ансамблей и достопримечательных мест), решение о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, ремонта, приспособления, воссоздание которых принимается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Брянской области об охране объектов культурного наследия. В проекте зон охраны обозначены также границы земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются: памятников природы - Верхний и Нижний Судки.

1.5. Порядок применения градостроительных регламентов

в зонах охраны объектов культурного наследия

Требования градостроительных регламентов для территорий зон охраны объектов культурного наследия являются дополнительными к основным требованиям по разрешенным видам использования, изложенным в Правилах землепользования и застройки части территории города Брянска (далее - Правила).

Перечень разрешенных видов и параметров использования недвижимости, предусмотренный в Правилах, действует при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов на данной территории (включая регламентные показатели морфотипов застройки по площади земельных участков, высотности, плотности, размещению объектов капитального строительства и т.п.). В случае расхождения между требованиями Правил и требованиями регламента приоритет имеют требования регламента.

Регламенты в границах зон охраны не распространяются на территории объектов культурного наследия (памятников, ансамблей и достопримечательных мест), характер использования которых, требования к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству определяются органами охраны объектов культурного наследия.

На территории объектов археологического наследия, находящихся в гражданском обороте раздельно с земельными участками, в пределах которых они располагаются, действие настоящих градостроительных регламентов распространяется совместно с дополнительными регламентными требованиями охраны археологического наследия. Земляные и строительные работы на территории объектов археологического наследия производятся только по разрешению уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия.

Земельные участки или объекты капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют настоящему регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

При этом реконструкция таких объектов может осуществляться только путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Допускается превышение заданных регламентных параметров в пределах 10%, вызванное модульностью строительных конструкций.

1.6. Порядок внесения изменений в градостроительные регламенты

Изменения в настоящие регламенты вносятся в том же порядке, что и изменения в Правила землепользования и застройки части территории города Брянска, изложенном в главе 6 Правил. При внесении изменений необходимо положительное заключение историко-культурной экспертизы и согласование с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия.

В случае изменения границ территорий объектов культурного наследия и выявленных объектов по результатам историко-культурных исследований, на участках, исключенных из территорий объектов культурного наследия, действует регламент той зоны охраны, в границах которой он расположен.

1.7. Состав документации и структура градостроительных регламентов

Документация градостроительных регламентов состоит из текстовых и графических материалов.

В графические материалы входят:

схема расположения зон охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района г. Брянска (приложение 1);

схема зон охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района г. Брянска (приложение 2);

схема градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района г. Брянска (приложение 3);

схема регламентов охраны объектов археологического наследия центральной части Советского района г. Брянска (приложение 4).

Перечисленные схемы являются основными графическими материалами градостроительных регламентов. В дополнение к ним помещены две схемы справочно-аналитического характера:

схема масштабно-типологической классификации застройки территорий кварталов и домовладений центральной части Советского района г. Брянска (приложение 5). На этой схеме приведены регламентные показатели морфотипов исторической застройки, необходимые для определения предельных параметров градостроительных изменений недвижимости в соответствующих территориальных зонах;

схема высотной и градостроительно-композиционной характеристики застройки центральной части Советского района г. Брянска (приложение 6). Данная схема необходима как аналитический материал при определении возможных мест размещения и высотных параметров новых градостроительных доминант и акцентов в историческом центре города.

Текстовые материалы содержат изложения режимов использования земель и градостроительных регламентов в зонах охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района г. Брянска.

В соответствии с проектом зон охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района г. Брянска настоящие регламенты устанавливаются для следующих видов зон охраны:

охранные зоны (ОЗ);

зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ);

зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ).

Помимо этого устанавливаются самостоятельные регламенты охраны объектов археологического наследия (ОА).

Каждый из видов зон охраны подразделяется на подзоны в зависимости от характеристик среды и требований по охране культурного наследия (например, ОЗ.1; ЗРЗ.1; ЗОЛ.1).

Территории, входящие в подзону, но имеющие замкнутые границы, называются участками зоны (например, ОЗ.1.1; ЗРЗ.1.1; ЗОЛ.1.1).

Система регламентов строится по принципу от общего к частному. Сначала формулируются требования, общие для вида зоны, затем система дополнений по подзонам и при необходимости по отдельным участкам.

В виде отдельного блока сформулированы регламентные требования по охране объектов археологического наследия и территорий распространения культурного слоя.

II. Режимы использования земель и градостроительные регламенты

в зонах охраны объектов культурного наследия центральной части

Советского района города Брянска

2.1. Охранные зоны (ОЗ)

Охранная зона (ОЗ) устанавливается на территориях, сопряженных с территориями объектов культурного наследия, с целью сохранения объектов наследия в благоприятном исторически сложившемся средовом окружении, обеспечения физической сохранности объектов наследия и оптимальных условий их зрительного восприятия.

В охранной зоне устанавливается особый режим использования земель и градостроительные регламенты, ограничивающие хозяйственную деятельность и запрещающие строительство, за исключением специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Для объектов культурного наследия, расположенных в сохранившейся исторической среде, границы охранных зон устанавливаются исходя из условий сохранения среды; для объектов, расположенных в современной застройке, - исходя из требований обеспечения физической сохранности и визуального восприятия памятников.

Охранная зона состоит из подзон: ОЗ.1, ОЗ.2, ОЗ.3, ОЗ.4, ОЗ.5, ОЗ.6, ОЗ.7. На территориях подзон выделены участки зон: ОЗ.1.1, ОЗ.1.2, ОЗ.1.3, ОЗ.1.4, ОЗ.2.1, ОЗ.2.2.

На территории охранной зоны действует общий регламент с особыми требованиями для подзон и участков.

2.1.1. Общий регламент в границах охранных зон объектов

культурного наследия

В границах территорий охранных зон объектов культурного наследия не допускается:

строительство и размещение предприятий, создающих повышенные транспортные потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

строительство новых зданий, строений, сооружений, кроме работ по регенерации историко-градостроительной или природной среды;

строительство гаражей (стоянок) наземных многоэтажных и подземных многоуровневых для хранения автомобилей;

снос (демонтаж) исторических зданий, относящихся к категории учетных зданий исторической застройки, за исключением разборки ветхих и аварийных в соответствии с установленным порядком и заключением историко-культурной экспертизы;

изменение исторических красных линий и линий застройки;

предоставление земельных участков для строительства без проекта межевания, разработанного в составе проекта планировки, согласованного с государственным органом охраны объектов культурного наследия и утвержденного в установленном порядке.

В границах территорий охранных зон объектов культурного наследия допускается:

реставрация, ремонт и реконструкция существующих зданий, строений, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в соответствии с особыми требованиями регламента;

регенерация историко-градостроительной и природной среды;

благоустройство территорий;

снос (демонтаж) дисгармонирующих зданий, строений и сооружений.

В границах территорий охранных зон объектов культурного наследия рекомендуется:

визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, архитектурного решения фасадов, снос по мере амортизации;

вынос промышленных предприятий, регенерация исторической среды на их территориях.

2.1.2. Особые требования в подзоне ОЗ.1

Подзона ОЗ.1 устанавливается на городских открытых пространствах общего пользования (улицы, площади, проезды, озелененные территории) для обеспечения оптимальных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия и связанной с ними исторической градостроительной и природной среды, сохранения исторически сложившегося характера озеленения и благоустройства в зонах непосредственного визуального контакта с памятниками.

В границах территории ОЗ.1 не допускается:

строительство новых зданий, строений, сооружений;

размещение временных строений, сооружений размерами в плане более 2,5 x 2,5 м, а также любых временных строений или сооружений на тротуарах непосредственно перед главными фасадами объектов культурного наследия;

размещение рекламных конструкций размерами более 1,5 x 1,5 м, а также любых рекламных конструкций на тротуарах и газонах непосредственно перед главными фасадами объектов культурного наследия;

посадка древесных насаждений и кустарников, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия, нарушающих исторически сложившуюся систему озеленения и благоустройства;

размещение на главных фасадах инженерно-технического оборудования, искажающего исторический облик зданий, строений, сооружений;

устройство на существующих и строящихся зданиях навесных фасадов из композитных панелей;

облицовка фасадов существующих и строящихся зданий сайдингом;

обкладка фасадов существующих деревянных зданий кирпичом;

устройство кровельных покрытий на существующих и строящихся зданиях из металлочерепицы (допускаются покрытия из кровельного железа с фальцами).

В границах территории ОЗ.1 допускается:

в зданиях, не являющихся объектами культурного наследия, - локальные изменения фасадов на уровне первых и цокольных этажей: устройство витрин, устройство и закладка дверных проемов, не искажающих общее архитектурное решение; устройство входных узлов и крылец с выносом не более 2 м;

перевод исторических жилых зданий в нежилые (офисы, магазины, предприятия общественного питания и т.п.);

благоустройство территории: устройство временных (гостевых) автостоянок, установка малогабаритных (1,5 x 1,5 м) рекламных конструкций, информационных указателей (в т.ч. об объектах культурного наследия);

рекультивация существующих зеленых насаждений и устройство новых насаждений в соответствии с традиционными для данного участка принципами их размещения и породным составом.

В границах территории ОЗ.1 рекомендуется:

упорядочивание (в т.ч. прореживание) уличного озеленения с учетом обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия;

разработка концепции комплексного благоустройства, включающего временные сооружения, малые архитектурные формы, информационные указатели, рекламные конструкции и вывески.

2.1.2.1. Особые требования на участке подзоны ОЗ.1.1

Границы участка подзоны ОЗ.1.1 включают в себя территорию площади Карла Маркса с прилегающими участками улицы К.Маркса и бульвара Гагарина. Данная территория является композиционным центром "регулярного плана" Брянска конца XVIII века и генплана восстановления города 1945 года. В зданиях по периметру площади, относящихся к различным периодам градостроительной истории Брянска, но образующих композиционно сбалансированный ансамбль, размещаются органы государственной власти, объекты здравоохранения, культуры, связи, гостиница, а также исторически сложившееся промышленное предприятие. Через площадь и круглый сквер в ее центре проходит пешеходная зона бульвара Гагарина.

По сумме перечисленных признаков площадь Карла Маркса с прилегающими участками улиц является важным элементом системы открытых пространств зоны общественно-деловой активности городского значения с преимущественно пешеходным характером, развитой административно-культурной, гостевой и представительской функцией, а также функцией зоны тихого отдыха с ограниченным развитием на территории сквера имени Карла Маркса мелкорозничной торговли и общественного питания.

Исходя из изложенного на территории участка подзоны ОЗ.1.1 вводятся следующие особые требования, дополнительные по отношению к общим требованиям подзоны ОЗ.1.

Не допускается:

транзитное движение автотранспорта;

размещение любых временных строений или сооружений;

размещение любых рекламных конструкций на крышах зданий и "перетяжек" над пространством площади.

На территории участка подзоны ОЗ.1.1 рекомендуется:

вывод из зданий и с территории объекта культурного наследия "Винный замок" производственных мощностей спиртзавода и перепрофилирование участка с предпочтительной ориентацией на культурно-общественную, административно-представительскую или деловую функцию.

2.1.2.2. Особые требования на участке подзоны ОЗ.1.2

Границы участка подзоны ОЗ.1.2 охватывают территорию нынешней Славянской площади от южного фасада киноконцертного зала "Дружба" до северного фасада д. 76 по ул. Калинина и от красной линии нечетной стороны ул. Калинина до набережной р. Десны. В территорию участка входит также отрезок ул. Калинина от бульвара Гагарина до ул. Горького с прилегающим сквером перед кварталом застройки.

В XVIII - начале XIX вв. данная территория являлась религиозно-общественным и коммерческим центром Брянска на берегу реки Десны. Здесь стоял городской Покровский собор, располагался общественный сад и комплекс торговых лавок и магазинов.

Ныне площадь является пространством для проведения массовых общественных мероприятий, гуляний и культурно-досуговым центром. Ее архитектурно-планировочная организация и застройка не отвечают градостроительной значимости территории. Предполагается градостроительная реконструкция площади с прилегающими кварталами вдоль берега р. Десны к северу и югу от нее, совместно с конверсируемой территорией ОАО "Брянский арсенал".

В связи с этим дополнительно к общим требованиям, установленным для подзоны ОЗ.1, на территории участка подзоны ОЗ.1.2 вводятся следующие особые требования.

Допускается организация транспортной развязки на пересечении ул. Горького и Калинина, при условии обеспечения физической сохранности и надлежащих условий зрительного восприятия объекта культурного наследия "Доходный дом "Мясные ряды" с магазинами и гостиницей (ул. Калинина, д. 111) совместно с его средовым окружением (учетные здания исторической застройки по ул. Калинина, дома 84, 86, 88, 113).

На территории участка подзоны ОЗ.1.2 рекомендуется:

сохранение сложившейся планировочной конфигурации открытого пространства в предлагаемых регламентом границах зоны в целях обеспечения оптимальных условий зрительного восприятия ансамбля застройки центрального района города и Покровской горы с территории Славянской площади и левого берега р. Десны;

по согласованию с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия - разработка специального раздела историко-культурных обоснований с детальными регламентами в составе проекта планировки площади и прилегающих территорий.

2.1.2.3. Особые требования на участке подзоны ОЗ.1.3

Границы участка подзоны охватывают незастроенные территории вдоль проспекта Ленина и пер. Октябрьского в районе строительства нового кафедрального собора и существующей церкви Воскресения.

В целях обеспечения оптимальных условий зрительного восприятия строящегося собора и церкви Воскресения и создания для этих градоформирующих объектов благоприятного средового окружения на участке подзоны ОЗ.1.3 дополнительно к общим требованиям, установленным для подзоны ОЗ.1, вводится следующее особое требование:

по согласованию с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия рекомендуется разработка специального раздела историко-культурных обоснований с детальными регламентами в составе проекта планировки и благоустройства территории вокруг кафедрального собора и церкви Воскресения.

2.1.2.4. Особые требования на участке подзоны ОЗ.1.4

Границы участка подзоны ОЗ.1.4 охватывают незастроенные территории в районе объектов культурного наследия "Достопримечательное место Петровская гора" и Спасо-Гробовская церковь. Значительная часть данного участка входила в границы исторической территории Петропавловского монастыря (в частности, здесь стоял Петропавловский собор монастыря, взорванный в 1960-х годах).

В то же время прилегающие территории не обладают сформированной архитектурно-планировочной организацией. Согласно карте градостроительного зонирования Правил пользования и застройки территории города Брянска в этом районе предполагаются значительные объемы нового строительства.

В связи с изложенным, в целях обеспечения благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия и формирования для них благоприятного средового окружения дополнительно к общим требованиям подзоны ОЗ.3 на участке подзоны ОЗ.1.4 вводится следующее особое требование:

по согласованию с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия рекомендуется разработка специального раздела историко-культурных обоснований с детальными регламентами в составе проекта планировки прилегающих территорий.

2.1.3. Особые требования в подзоне ОЗ.2

Подзона ОЗ.2 устанавливается на внутриквартальных территориях, сопредельных с территориями объектов культурного наследия, сохранивших комплексы исторической городской застройки различных морфотипов или усадебной застройки традиционного типа, либо утративших историческую застройку и подлежащих застройке вновь, с целью сохранения и регенерации градостроительной среды объектов культурного наследия.

На территории подзоны определены участки ОЗ.2.1, ОЗ.2.2 и ОЗ.2.3. В подзоне ОЗ.2 действуют следующие особые требования, дополнительные к общему регламенту охранной зоны ОЗ.

В подзоне ОЗ.2 не допускается:

размещение новых градостроительных доминант и акцентов, а также зданий рядовой застройки, превышающих параметры исторических морфотипов застройки для данного участка среды;

размещение объектов нового строительства, а также элементов озеленения и благоустройства, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия, диссонирующих с объектами наследия по своим пространственным формам и архитектурно-эстетическим качествам;

возведение оград или установление правового режима использования территории, препятствующих доступу к объектам культурного наследия и их смотру.

В подзоне ОЗ.2 допускается:

по согласованию с уполномоченными органами охраны объектов культурного наследия - разработка проектов планировки и проектов межевания территории, предусматривающих сохранение параметров исторических морфотипов застройки, а также выделение под новое строительство земельных участков, утративших историческую застройку, с целью ее регенерации.

В подзоне ОЗ.2 рекомендуется:

сохранение и восстановление (с учетом современной градостроительной ситуации) исторических межевых границ земельных участков.

В границах подзоны ОЗ.2 действуют градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, изложенные в Правилах землепользования и застройки части территории города Брянска, с учетом ограничений и рекомендаций настоящего регламента.

2.1.3.1. Особые требования на участках подзоны ОЗ.2.1

Участки подзоны ОЗ.2.1 устанавливаются на внутриквартальных территориях, сопредельных с территориями объектов культурного наследия, сохранивших комплексы исторической застройки.

Градостроительный регламент этих участков предусматривает техническую и функциональную модернизацию существующей застройки с ограниченными строительными изменениями недвижимости в рамках регламентных параметров морфотипов сохранившейся исторической застройки.

В этих целях на участках подзоны ОЗ.2.1 дополнительно к общему регламенту охранной зоны ОЗ и требованиям подзоны ОЗ.2 установлены следующие особые требования.

На участках подзоны ОЗ.2.1 не допускается:

изменение композиционного принципа организации застройки уличного фронта и регламентных параметров исторических морфотипов застройки внутриквартальных территорий;

размещение на главных фасадах инженерно-технического оборудования, искажающего облик зданий, строений, сооружений;

устройство на существующих и строящихся зданиях навесных фасадов из композитных панелей;

облицовка фасадов существующих и строящихся зданий сайдингом;

обкладка фасадов существующих деревянных зданий кирпичом;

устройство кровельных покрытий на существующих строящихся зданиях из металлочерепицы (допускаются покрытия из кровельного железа с фальцами).

На участках подзоны ОЗ.2.1 допускается:

в зданиях, не являющихся объектами культурного наследия, - локальные изменения фасадов на уровне первых и цокольных этажей: устройство витрин, устройство и закладка дверных проемов, не искажающих общее архитектурное решение; устройство входных узлов и крылец с выносом не более 2 м;

перевод исторических жилых зданий в нежилые (офисы, магазины, предприятия общественного питания и т.п.);

устройство мансард на уличных корпусах без изменения конфигурации крыши, на дворовых корпусах - с частичным изменением конфигурации крыши;

устройство полного или частичного перекрытия замкнутых дворовых пространств на участках морфотипов застройки с сомкнутым фронтом домов по ул. Красноармейской, д. 1, бул. Гагарина, д. 14, просп. Ленина, д. 24;

изменение высоты отдельных дворовых корпусов (не выше уличного корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом);

изменение архитектурного решения дворовых фасадов;

частичное уплотнение внутриквартальной застройки в соответствии с композиционными схемами и процентом застроенности земельного участка, характерными для данного морфотипа (см. схему размещения морфотипов застройки центральной части Советского района города Брянска с регламентными параметрами исторических морфотипов).

освоение подземного пространства, строительство подземного пространства, строительство подземных и полуподземных гаражей для индивидуальных легковых автомобилей, при условии наличия инженерно-геологических заключений, подтверждающих отсутствие негативного влияния проектируемых сооружений на окружающую историческую застройку;

строительство индивидуальных гаражей на 1 - 2 легковых автомобиля на участках существующей малоэтажной жилой застройки;

ведение организационного личного подсобного хозяйства (садоводство, цветоводство, огородничество) на участках существующей малоэтажной застройки.

2.1.3.2. Особые требования на участках подзоны ОЗ.2.2

Участки подзоны ОЗ.2.2 устанавливаются на сопредельных с территориями объектов культурного наследия внутриквартальных территориях, утративших историческую застройку и подлежащих застройке вновь.

Градостроительный регламент этих участков предусматривает регенерацию, по согласованию с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия, утраченной застройки в соответствии с регламентными параметрами морфотипов, характерных для исторически существовавшего средового окружения объекта культурного наследия.

В границах разработки настоящего регламента имеются три участка подзоны ОЗ.2.2:

участок охранной зоны здания мужской гимназии (ул. Калинина, д. 89);

участок охранной зоны канатной фабрики Мартынова (ул. Красноармейская, д. 61);

участок охранной зоны здания литературного музея (ул. Фокина, д. 14).

На перечисленных участках подзоны ОЗ.2.2 дополнительно к общему регламенту охранной зоны ОЗ и подзоны ОЗ.2 установлены следующие особые требования.

На перечисленных участках подзоны ОЗ.2.2 допускается:

регенерация посредством нового строительства при соблюдении следующих условий:

принципы организации уличного фронта: с разрывами 6 - 10 м от памятников истории и культуры;

принцип организации дворового пространства:

незамкнутый - для ОЗ дома N 14 по ул. Фокина;

полузамкнутый с фиксацией дворовыми корпусами внутриквартальных границ участков - для ОЗ дома 89 по ул. Калинина и дома 61 по ул. Красноармейской;

процент застройки территории:

до 40% - для ОЗ дома N 89 по ул. Калинина;

до 50% - для ОЗ дома N 61 по ул. Красноармейской;

более 50% - для ОЗ дома N 14 по ул. Фокина;

длина зданий по уличному фронту:

18 x 36 - 38 м - для ОЗ дома N 89 по ул. Калинина;

26 - 28 м x 12 - 14 м - для ОЗ дома N 61 по ул. Красноармейской;

12 - 14 м x 20 - 25 м - для ОЗ дома N 14 по ул. Фокина;

высота зданий:

для ОЗ дома N 89 по ул. Калинина - 2 - 3 этажа, или 4 м, 6 - 8 м до карнизов фасадов, 6 м и 9 - 11 м до коньков кровель;

для ОЗ дома N 61 по ул. Красноармейской - 1 и 2 - 3 этажа, или 4 м, 6 - 8 м до карнизов фасадов, 6 м и 9 - 11 м до коньков кровель;

для ОЗ дома N 14 по ул. Фокина - 2 этажа, или 7 - 8 м до карниза фасада, 10 - 11 м до конька кровли;

принципы объемной композиции зданий: простые обобщенные формы объемов, прямоугольные или близкие к прямоугольным (в зависимости от конфигурации участка); спокойная линия силуэта; скатные крыши с уклоном менее 30°;

композиционные принципы формирования главных фасадов:

преобладание плоскости стены над проемами;

материал стен - оштукатуренный кирпич и камень;

материал кровель - кровельное железо;

благоустройство территории:

устройство бесплатных (гостевых) автостоянок для временного хранения автомобилей;

озеленение в соответствии с традиционными для данной территории приемами планировочного размещения и породным составом;

установка малогабаритных (не более 1,5 x 1,5 м) рекламных конструкций, информационных указателей;

размещение на фасадах зданий вывесок размерами не более 1,5 x 0,5 м;

установка памятников, памятных знаков;

строительство подземных сооружений (в т.ч. подземных и полуподземных гаражей для легковых автомобилей вместимостью не более 10 машино-мест) при наличии инженерно-геологических заключений, подтверждающих отсутствие негативного влияния проектируемых сооружений на окружающую историческую застройку.

2.1.3.3. Особые требования на участках подзоны ОЗ.2.3

Участки подзоны ОЗ.2.3 устанавливаются на незастроенных внутриквартальных территориях, сопредельных с территориями объектов культурного наследия (в отдельных случаях - непосредственно вокруг объектов культурного наследия), с целью обеспечения надлежащих условий физической сохранности памятников, их благоприятного зрительного восприятия и композиционного выделения в окружающей застройке.

В этих целях на участках подзоны ОЗ.2.3 не допускается новое строительство, в том числе возведение пристроек к объектам культурного наследия.

На участках подзоны ОЗ.2.3 допускается:

благоустройство территории:

оборудование внутриквартальных пешеходных зон и видовых площадок;

устройство бесплатных (гостевых) автостоянок для временного хранения автомобилей;

установка памятников, памятных знаков;

озеленение в соответствии с традиционными для данной территории приемами планировочного размещения и породным составом, не ухудшающее условий обзора объектов культурного наследия.

2.1.4. Особые требования в подзоне ОЗ.3

Подзона ОЗ.3 устанавливается на участках малоэтажной усадебной жилой застройки традиционного типа, расположенных в границах территорий памятников природы областного значения "Верхний и Нижний Судки", с родниками и бровками, отрогами и отвершками (Брянские балки), а также в границах охранной зоны и территории ограниченной эксплуатации, установленных вокруг территорий памятников природы.

Уличная сеть участков, входящих в подзону ОЗ.3 (улицы Пятницкого, Топальская, Верхний Судок, Нижний Судок, Емлютина, переулки Малофокинский, Черенкова), является реликтовым фрагментом дорегулярной планировки городских слобод XVII - XVIII вв., а их застройка сохраняет характерные черты облика старого Брянска конца XIX - начала XX веков.

Регламент подзоны ОЗ.3 направлен на градостроительную консервацию с ограниченной регенерацией типологической структуры существующей застройки.

В этих целях на территории подзоны ОЗ.3 не допускается:

изменение существующих красных линий и линий застройки;

предоставление под все виды строительства новых земельных участков, за исключением исторических застроенных участков, утративших застройку, с целью их регенерации. Выдача разрешений на строительство и хозяйственную деятельность (за исключением традиционных форм ведения ограниченного личного подсобного хозяйства - садоводства, огородничества, цветоводства - без права содержания домашнего скота и птицы) производится с соблюдением процедуры оценки воздействия намечаемых мероприятий на экосистему Брянских балок, предусмотренной пп. 3.1.2 Постановления Брянской областной Думы от 08.09.1994 N 34;

превышение или отклонение от регламентных параметров исторического морфотипа традиционной малоэтажной усадебной застройки;

размещение кооперативных гаражей и прочих коммунально-складских объектов;

размещение подземных или полуподземных сооружений;

размещение рекламных конструкций всех видов и размеров;

на территории подзоны ОЗ.3 действуют положения режима охраны памятника природы, установленные законодательством Брянской области.

На территории подзоны ОЗ.3 допускается:

ремонт и благоустройство улично-дорожной сети;

поддерживающий ремонт и ограниченная реконструкция (без увеличения высоты и без обкладки стен деревянных строений кирпичом) существующих жилых домов и хозяйственных построек;

строительство на дворовых территориях индивидуальных гаражей, в т.ч. пристроенных, из несгораемых материалов на 1 - 2 легковых автомобиля;

строительство в режиме регенерации на предоставленных под застройку пустующих земельных участках, при соблюдении следующих регламентных параметров исторического морфотипа традиционной малоэтажной усадебной застройки:

площадь земельного участка по существующей ситуации (от 200 до 1100 м);

процент застроенности участка - 10 - 20%;

площадь жилых домов - 70 - 130 м;

высота жилых домов - 1 - 1,5 этажа, или 3 - 5 м до карниза, 5 - 8 м до конька кровли;

строительный материал - предпочтительно в регламенте застройки дерево (при соблюдении надлежащих противопожарных разрывов);

композиция объема - прямоугольная в плане, торцом или длинной стороной к улице, преимущественно 3 - 5 окон по лицевому фасаду; возможны пристройки и террасы, на улицу выходят крыльца; кровли скатные (фронтонные или вальмовые), с уклоном менее 30° без переломов; возможны "светелки" и (или) мезонины;

характер организации уличного фронта - жилые дома стоят по красной линии, с разрывами; между домами глухие дощатые заборы, рядом с домами ворота с калитками; перед домами палисадники;

характер планировочной организации участка - хозяйственные постройки группируются на придомовой территории глубиной 15 - 20 м, за двором сады и огороды.

На территории подзоны ОЗ.3 рекомендуется:

разработка, по согласованию с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия, проектов планировки и проектов межевания территорий, с выделением земельных участков, предназначенных под застройку в режиме регенерации;

сохранение и учет в проекте межевания исторически сложившихся границ существующих земельных участков;

размещение объектов нового строительства на участках регенерации (прежде всего - жилых домах) рекомендуется непосредственно на местах утраченных исторических жилых домов, если они могут быть определены по остаткам фундаментов и другим признакам.

2.1.5. Особые требования в подзоне ОЗ.4

Подзона ОЗ.4 устанавливается на участках исторической малоэтажной усадебной жилой застройки традиционного типа по улицам Верхняя Лубянка, Некрасова, Садовая, 2-я Садовая, Калинина, входящих в охранную зону Тихвинской церкви и торгового училища Могилевцевых. Расположенный на сложном пересеченном рельефе, падающем от Петровской горы в пойму Десны, этот район отличается исключительным единством жилой среды, ландшафта и памятника архитектуры - Тихвинского храма. Именно эта ландшафтно-градостроительная целостность является предметом охраны данной зоны.

Градостроительный регламент подзоны ОЗ.4 аналогичен регламенту подзоны ОЗ.3, за исключением режима охраны памятника природы.

Высота застройки не более двух этажей, включая мансардный этаж (5 м до карниза фасада, 7 м до конька кровли). Строительство блокированных жилых домов не допускается.

2.1.6. Особые требования в подзоне ОЗ.5

Подзона ОЗ.5 установлена на участке исторической Зарецкой слободы (северо-восточная часть ул. Верхнезарецкая, между левым берегом старицы р. Десны и оградой промышленной территории завода "Брянский арсенал").

Предметом охраны зоны является территория исторического Песоцкого Зарецкого монастыря XVI - XVIII вв., после упразднения монастыря ставшая территорией приходского храма с домами причта и кладбищем. Охране подлежит культурный слой с руинами взорванной Вознесенской церкви (1730 г.), а также планировочная структура и морфотипические характеристики исторической слободской застройки и системой улиц, сходящихся к площади перед несохранившимися святыми воротами.

В границах территории подзоны ОЗ.5 не допускается:

предоставление земельных участков под строительство и любую хозяйственную деятельность до разработки, по согласованию с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия, проекта планировки и проекта межевания территории со специальным разделом историко-культурных и историко-археологических обоснований.

В границах территории подзоны ОЗ.5 допускается:

поддерживающий ремонт и ограниченная реконструкция (без увеличения строительного объема) существующих индивидуальных жилых домов и хозяйственных строений, а также ведение на участках личного подсобного хозяйства;

озеленение и благоустройство ул. Верхнезаречная, в том числе устройство улучшенного дорожного покрытия (за исключением участка улицы, проходящего непосредственно по территории монастыря);

устройство на площади перед монастырем бесплатной (гостевой) автостоянки для временного хранения автомобилей;

установка в границах площади временного объекта мелкорозничной торговли (площадью не более 50 м, высотой не более 3 м);

установка на территории монастыря памятного знака или строительство часовни (до производства археологических раскопок - временной, из деревянных конструкций), при условии сохранения фундаментов разрушенного храма.

В границах территории подзоны ОЗ.5 рекомендуется проведение, по согласованию с уполномоченными органами охраны объектов культурного наследия, комплекса специальных проектно-исследовательских работ (в том числе археологических исследований) для создания перспективного проекта регенерации территории, включая воссоздание или компенсационное строительство храма с комплексом соответствующих построек при нем.

На территории подзоны ОЗ.5 действует регламент подзон ОА.1 и ОА.2 охраны объектов археологического наследия.

2.1.7. Особые требования в подзоне ОЗ.6

Подзона ОЗ.6 устанавливается на городских озелененных территориях общего пользования, имеющих особую градостроительно-композиционную и ландшафтно-эстетическую значимость:

сквер имени К.Маркса;

сквер имени Ф.И.Тютчева (угол просп. Ленина и ул. Фокина);

парк имени А.К.Толстого (ул. Горького).

Регламент подзоны устанавливается с целью сохранения и регенерации ландшафтно-эстетических качеств перечисленных объектов как произведений садово-паркового искусства, а также поддержания их композиционной роли в городском ландшафте.

В этих целях на территории сквера имени К.Маркса, являющегося ценным произведением садово-паркового искусства XIX - нач. XX вв., не допускается:

изменение планировочной структуры аллей и дорожек;

изменение композиции и породного состава насаждений;

увеличение количества и габаритов существующих объектов мелкорозничной торговли.

На территории сквера имени К.Маркса допускается:

поддерживающий ремонт элементов благоустройства;

проведение мероприятий по уходу за насаждениями (в том числе лечение старовозрастных деревьев особой ландшафтно-эстетической ценности).

На территории сквера имени К.Маркса рекомендуется разработка комплексного проекта реставрации и благоустройства сквера как исторического садово-паркового объекта.

На территории сквера имени Ф.И.Тютчева не допускается:

установка объектов мелкорозничной торговли на площадке у памятника Тютчеву и в самом сквере;

повреждение или перемещение декоративных скульптур львов у входа в сквер с ул. Фокина.

На территории сквера имени Ф.И.Тютчева допускается:

поддерживающий ремонт декоративных скульптур и элементов благоустройства;

проведение мероприятий по уходу за насаждениями.

На территории парка имени А.К.Толстого рекомендуется разработка комплексного проекта озеленения и благоустройства, предусматривающего улучшение композиции, породного состава и состояния насаждений, частичную реконструкцию сети аллей и дорожек, упорядочение размещения торговых помещений и декоративной скульптуры.

В связи с тем, что парк устроен на месте бывшего кладбища, при земляных работах могут быть найдены костные останки. В случае обнаружения останки подлежат перезахоронению. При производстве работ на месте деревянной кладбищенской церкви действуют особые требования охраны объектов археологического наследия, установленные для подзоны ОА.2.

2.2. Зоны регулирования застройки

и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются на территориях, связанных с объектами культурного наследия системой пространственных соотношений, сохранивших компоненты исторической градостроительной среды, или сформированных новой застройкой, но входящих в систему ценных городских панорам и видов, с целью сохранения исторически сложившихся характеристик градостроительного фона объектов культурного наследия, а также композиционного развития городского ансамбля с использованием объектов наследия как градоформирующих факторов.

С этой целью на территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается общий регламент с особыми требованиями для подзон и участков подзон.

2.2.1. Общий регламент в границах зон регулирования

застройки и хозяйственной деятельности объектов

культурного наследия (ЗРЗ)

В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности не допускается:

строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывоопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

размещение высотных доминант, вносящих диссонанс в объемно-пространственную композицию городских панорам и видов, снижающих композиционную роль исторических градостроительных доминант, ухудшающих условия обзора и характеристики урбанистического фона объектов культурного наследия и памятников природы;

снос исторических зданий, относящихся к категории учетных зданий исторической застройки, за исключением разборки ветхих и аварийных, в соответствии с установленным порядком и заключением историко-культурной экспертизы.

В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности допускается:

строительство новых, реконструкция существующих зданий и сооружений, улично-дорожной сети, благоустройство, озеленение территорий в соответствии с регламентом и особыми требованиями;

снос аварийных дисгармонирующих объектов;

размещение на отдельных участках, в соответствии с Правилами землепользования и застройки части территории города Брянска и настоящим регламентом, высотных доминант и акцентов, позитивно формирующих градостроительную среду.

В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности рекомендуется:

визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, изменение архитектурного решения фасадов, снос по мере амортизации;

вынос промышленных предприятий, строительство на их территориях объектов, соответствующих требованиям регламента Правил земельного пользования и застройки части территории города Брянска;

разработка, по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия, комплексных проектов планировки и межевания, а также проектов застройки территорий, подлежащих градостроительному преобразованию (в том числе конверсируемых промышленных территорий). В составе таких проектов должны присутствовать разделы специальных историко-культурных и визуально-ландшафтных обоснований с детальными градостроительными регламентами охраны объектов культурного наследия.

С учетом положений настоящего регламента на участках зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности действуют градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, предусмотренные для этих участков Правилами землепользования и застройки части территории города Брянска.

По общим направлениям градостроительного развития (развитие в рамках существующих морфотипов застройки, ограниченная реконструкция, преобразование) территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подразделяется на 5 подзон, в которых, в свою очередь, выделены 8 участков зон, отличающихся параметрами допустимых строительных изменений объектов недвижимости.

2.2.2. Особые требования в подзоне ЗРЗ.1

В границах территории подзоны ЗРЗ.1 не допускается:

размещение объектов капитального строительства, перекрывающих планировочные направления исторических улиц и проездов;

размещение новых высотных доминант (зданий и сооружений, превышающих силуэтообразующую высоту существующей застройки данной зоны более чем на 1/4).

В границах территории подзоны ЗРЗ.1 допускается:

градостроительное развитие территорий в рамках регламентных параметров существующих исторических морфотипов застройки (приложение 6). Допускается превышение регламентных параметров по высоте и плотности в пределах 10%;

реконструкция с возможной надстройкой до регламентной высоты зданий и сооружений на внутриквартальных территориях, не относящихся к категории учетных зданий исторической застройки;

создание локальных композиционных акцентов, превышающих уровень существующей застройки не более чем на 1/4 высоты.

В границах территории подзоны ЗРЗ.1 рекомендуется при разработке проекта межевания территорий по возможности сохранять исторически сложившиеся межевые границы земельных участков (прежде всего, модуль фасадного фронта).

2.2.3. Особые требования в подзоне ЗРЗ.2

В подзоне ЗРЗ.2 не допускается:

превышение преобладающей высоты существующей застройки данной подзоны более чем на 25%;

размещение новых высотных доминант (зданий и сооружений, превышающих силуэтообразующую высоту существующей застройки данной зоны более чем на 1/4).

В подзоне ЗРЗ.2 допускается:

градостроительное развитие территорий с ограниченным преобразованием существующих морфотипов застройки в сторону более интенсивного строительного использования земельных участков (например, размещение блокированных жилых домов с придомовыми участками в зонах усадебной застройки индивидуальными жилыми домами). Допускается превышение регламентных параметров по высоте и плотности застройки в пределах 25%;

реконструкция с возможной надстройкой до регламентной высоты зданий и сооружений, не относящихся к категории учетных зданий исторической застройки;

создание локальных композиционных акцентов, поднимающихся над уровнем существующей застройки не более чем на 1/4 высоты.

2.2.3.1. Особые требования на участке подзоны ЗРЗ.2.1

В границах территорий участков подзоны ЗРЗ.2.1 не допускается размещение объектов капитального строительства, перекрывающих планировочные направления исторических улиц и проездов.

Рекомендуется при разработке проекта межевания территории по возможности сохранять сложившиеся межевые границы земельных участков (прежде всего, модуль фасадного фронта).

2.2.3.2. Особые требования на участке подзоны ЗРЗ.2.2

В границах территорий подзоны ЗРЗ.2.2 допускается изменение существующих красных линий.

2.2.4. Особые требования в подзоне ЗРЗ.3

В границах подзоны ЗРЗ.3 допускается:

градостроительное развитие территорий с изменением существующих морфотипов застройки и превышением преобладающей высоты существующей застройки данной зоны;

реконструкция зданий и сооружений с возможной надстройкой (за исключением зданий, относящихся к категории учетных зданий исторической застройки);

создание новых высотных акцентов;

размещение новых высотных доминант (зданий и сооружений, превышающих силуэтообразующую высоту застройки данной зоны более чем на 1/4) относится к условно разрешенным видам использования земельных участков зоны. Выдача разрешения на размещение новых высотных доминант производится в порядке, предусмотренном Правилами землепользования и застройки части территории города Брянска для условно разрешенных видов использования недвижимости. При этом юридическое или физическое лицо, заинтересованное в получении подобного разрешения, обязано представить в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории города Брянска материалы градостроительно-композиционного обоснования размещения высотной доминанты с визуально-ландшафтным анализом (врисовками 3D-модели проектируемого объекта в фотопанорамы из контрольных видовых точек, развертками, перспективами, генпланом).

2.2.5. Особые требования в подзоне ЗРЗ.4

Подзона ЗРЗ.4 определена на территории между ул. Калинина и берегом р. Десны от "Черного моста" до Славянской площади, от южного фасада киноконцертного зала "Дружба" до территории завода "Брянский арсенал" и далее на всю территорию завода.

Обозначенная территория является зоной потенциальной градостроительной реконструкции, связанной с формированием нового фасада города со стороны р. Десны и поэтапной конверсией промышленной зоны в иные виды использования, более отвечающие градостроительному потенциалу территории.

В связи с этим, учитывая высокую историко-культурную и ландшафтно-градостроительную значимость указанных территорий, их насыщенность объектами культурного наследия и важную роль в композиции важнейших панорам исторического центра города, рекомендуется:

в составе проектов планировки и проектов межевания участков подзоны выполнить, по согласованию с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия, раздел специальных историко-культурных и визуально-ландшафтных обоснований с детальными градостроительными регламентами охраны объектов культурного наследия;

размещение в данной зоне объектов капитального строительства высотой более 15 м относится к условно разрешенным видам использования земельных участков зоны. Выдача разрешений на данный вид использования земельных участков производится в порядке, описанном для подзоны ЗРЗ.3

2.2.6. Особые требования в подзоне ЗРЗ.5

Подзона ЗРЗ.5 установлена на участках существующей малоэтажной усадебной застройки на территориях памятников природы, оврагов Верхний и Нижний Судки, в их охранной зоне и зоне ограниченной эксплуатации.

Застройка этих земельных участков относится в основном к послевоенному времени и не обладает той степенью историко-градостроительной и средовой ценности, как застройка в охранной зоне ОЗ.3. Вместе с тем отдельные элементы планировочной структуры этих территорий (улицы, проходящие по террасам на склонах балок) зафиксированы на планах города конца XIX - начала XX вв.

В границах территории подзоны ЗРЗ.5 не допускается изменение исторических красных линий улиц, обозначенных на схеме регламентов охраны объектов культурного наследия центральной части Советского района города Брянска.

III. Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

Зона охраняемого природного ландшафта устанавливается на территориях естественного природного ландшафта и на ландшафтных объектах антропогенного происхождения, визуально связанных с объектами культурного наследия или являющихся структурной частью городского ландшафта исторического поселения, в целях обеспечения сохранности и благоприятного эстетического восприятия объектов культурного наследия в их естественном ландшафтном окружении, сохранения средовых характеристик исторического поселения, создания благоприятной экологической обстановки в зоне исторического центра.

Зона охраняемого природного ландшафта состоит из двух подзон: ЗОЛ.1 и ЗОЛ.2.

Подзона ЗОЛ.1 включает в себя ландшафтные объекты антропогенного происхождения, а также участки растительности смешанного (антропогенного и естественного) происхождения, расположенные в кварталах и между кварталами городской застройки на неудобных для застройки территориях.

Подзона ЗОЛ.2 включает в себя большие территории ландшафтов с выраженной естественной компонентой в пойме реки Десны и Брянских балках; эти территории составляют ландшафтный фон дальних городских панорам. Сюда же отнесены старые садовые участки в пойме реки Десны, которые при взгляде из города совершенно сливаются с естественными древесно-кустарниковыми массивами.

В зоне охраняемого природного ландшафта действует общий регламент и особые требования для подзон и участков.

3.1. Общий регламент в границах зоны охраняемого

природного ландшафта объектов культурного наследия

В границах территории зоны охраняемого природного ландшафта не допускается:

возведение объектов капитального строительства и реконструкция существующих с увеличением их габаритов, за исключением установленных в особых требованиях регламента зоны;

проведение строительных работ, приводящих к значительному изменению структуры ландшафта;

значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию зеленых насаждений в зонах зрительного восприятия объектов культурного наследия.

В границах территории зоны охраняемого природного ландшафта допускается:

проведение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, находящихся на территориях объектов культурного наследия и в границах зон охраны (прокладка инженерных сетей, оборудование очистных сооружений и т.п.), при условии сохранения вида охраняемого ландшафта после завершения работ;

размещение капитальных строений, необходимых в соответствии с регламентами использования участков зоны, предусмотренными Правилами землепользования и застройки части территории города Брянска;

размещение плоскостных спортивных сооружений;

установка объектов внешнего благоустройства (малоформатные рекламные конструкции, малые архитектурные формы, информационные знаки), устройство временных стоянок автотранспорта;

размещение в акватории рек пристаней и причалов для маломерных судов;

проведение работ по регенерации ландшафта, благоустройству, озеленению;

снос (демонтаж) дисгармонирующих зданий, строений, сооружений.

В границах территории зоны охраняемого природного ландшафта рекомендуется:

визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, изменение архитектурного решения фасадов, снос по мере амортизации;

вынос промышленных территорий, регенерация ландшафта на их территориях;

создание ландшафтного парка в долине рек Десна и Снежеть.

На территории зоны охраняемого природного ландшафта действует регламент охраны объектов археологического наследия.

На территории зоны охраняемого природного ландшафта в рамках положений настоящего регламента действуют также градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, предусмотренные Правилами землепользования и застройки территории города Брянска для соответствующих территориальных зон.

3.2. Особые требования в подзоне ЗОЛ.1

В подзону ЗОЛ.1 включены озелененные территории общего пользования.

Особыми требованиями регламента подзоны ЗОЛ.1 рекомендуется включить данные территории в полном объеме в состав объектов природного комплекса города.

3.2.1. Особые требования на участках подзоны ЗОЛ.1.1

Участки подзоны ЗОЛ.1.1 распространяются на территориях искусственных насаждений (скверы, парки, бульвары, газоны).

В границах территории подзоны ЗОЛ.1.1 не допускается ликвидация насаждений.

Допускается улучшение планировки и породного состава насаждений.

Рекомендуется использование исторических аналогов и традиционных приемов при организации зеленых насаждений в зонах визуального контакта с объектами культурного наследия.

3.2.2. Особые требования на участках подзоны ЗОЛ.1.2

Участки подзоны ЗОЛ.1.2 определены на территориях насаждений смешанного происхождения, расположенных в кварталах и между кварталами городской застройки.

В границах территории участков подзоны ЗОЛ.1.2 допускается:

рекультивация и улучшение породного состава насаждений при сохранении их естественного характера;

в прибрежной зоне набережной реки Десны - берегоукрепительные работы и благоустройство в рамках комплексной градостроительной реконструкции зоны ЗРЗ.4.

В границах территории участков подзоны ЗОЛ.1.2 рекомендуется посадка зеленых насаждений для предотвращения и стабилизации оползневых и эрозионных процессов на склонах.

3.3. Особые требования в подзоне ЗОЛ.2

В границах территории подзоны ЗОЛ.2 рекомендуется:

все работы по озеленению и благоустройству проводить с максимальным сохранением естественного вида ландшафта;

установка памятных знаков на объектах археологического наследия;

благоустройство территорий объектов археологического наследия и подходов к ним.

3.3.1. Особые требования в подзоне ЗОЛ.2

Участки подзоны ЗОЛ.2.1 установлены на природных территориях с особым режимом использования, в том числе на территориях Брянских балок, не вошедших в состав памятников природы.

В границах территории подзоны ЗОЛ.2 рекомендуется:

очистка и благоустройство родников в Брянских балках, в том числе строительство над ними павильонов по историческим аналогам;

благоустройство подходов к родникам, оборудование пешеходных троп по балкам.

3.3.2. Особые требования на участках подзоны ЗОЛ.2.2

Участки подзоны ЗОЛ.2.2 распространяются на городские леса и лесопарки.

В границах территории участков подзоны ЗОЛ.2.2 рекомендуется использовать трассы исторических дорог для прокладки современных прогулочных дорог и дорожек.

3.3.3. Особые требования на участках подзоны ЗОЛ.2.3

Участки подзоны 3ОЛ.2.3 установлены на территории старых садовых участков в пойме реки Десны.

В границах территории участков подзоны ЗОЛ.2.3 рекомендуется:

ограничить процесс перерождения этих участков в коттеджные поселки, чтобы избежать урбанизации ландшафтного фона важнейших городских панорам с Покровской и Петровской гор, бульвара Гагарина, Славянской площади и набережной реки Десны;

сохранить старую железнодорожную ветку к станции Брянск-I (с возможным в перспективе использованием в туристско-рекреационных целях).

IV. Регламенты охраны объектов археологического наследия (ОА)

Регламент охраны объектов археологического наследия распространяется на территории объектов археологического наследия, выявленных объектов археологического наследия и на территории распространения культурного слоя.

В зоне действия регламента охраны археологического наследия устанавливается общий регламент с дополнительными требованиями по подзонам ОА.1 и ОА.2.

4.1. Общий регламент охраны объектов археологического наследия

Общий регламент охраны объектов археологического наследия предусматривает выдачу государственным органом охраны культурного наследия разрешения на проведение любых земляных работ по строительству и прокладке инженерных коммуникаций. В разрешении, выдаваемом по заключению историко-культурной (археологической) экспертизы, указывается состав и характер необходимых работ по охране объектов археологического наследия.

4.2. Дополнительные требования по охране археологического

наследия в подзоне ОА.1

Подзона ОА.1 установлена на территории объектов археологического наследия Городище "Покровская гора" (XVII - XVIII вв.), исторический культурный слой - посад древнерусского города Брянска ("Петровская гора", XVII - XVIII вв.), поселение "Куракин бор" (IV - II тыс. до н.э.) и выявленных объектов археологического наследия селище "Княжий Клин" (IX - XIII вв.), исторический центр Стрелецкой слободы - погост церквей Рождества Христова и Введения во храм на Рождественской горе (XVII - XVIII вв.) и территория Зарецкого Песоцкого монастыря (XVI - XVIII вв.).

В подзоне ОА.1 устанавливаются следующие дополнительные требования к общему регламенту охраны объектов археологического наследия:

по заданию государственного органа охраны объектов культурного наследия специалистами-археологами производится сбор исходных материалов и предварительные разведочные археологические исследования участка предполагаемых земляных работ, по итогам которых составляется проект организации археологических работ (ПОАР), в котором определяются состав, объемы, стоимость и сроки проведения необходимых полевых археологических исследований.

4.3. Дополнительные требования по охране археологического

наследия в подзоне ОА.2

Подзона ОА.2 установлена на территории распространения культурного слоя в районе прибрежной полосы реки Десны (в пределах центральной части улицы Калинина), в районе Славянской площади, ул. Энергетической и в нижнем течении рек Верхний и Нижний Судки, а также на плато между балками Верхнего и Нижнего Судков до ул. Трудовой, Калинина, Урицкого до Апраксинской слободы (район Галерных улиц) и Галерной верфи на берегу реки Десны, по ул. Красноармейской до площади Партизан, с отдельными местонахождениями в районе автовокзала и слободы Карачиж.

В подзоне ОА.2 устанавливаются следующие дополнительные требования к общему регламенту объектов археологического наследия:

по заданию уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия специалистами-археологами проводится наблюдение за производством земляных работ с правом приостановления работ в случае обнаружения объекта, который требует подробного изучения. Пользователи земельных участков в данной зоне в случае обнаружения объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия, обязаны приостановить земляные работы и сообщить об обнаружении в уполномоченный орган охраны объектов культурного наследия;

в случае обнаружения археологических объектов, требующих сохранения и музеефикации на месте их нахождения, необходимые условия для этих мероприятий обеспечиваются в процессе нового строительства.