**1.2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ (Ж-1И)**

Зона существующей индивидуальной жилой застройки в исторической части.

**Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **NN/ пп** | **Наименование вида использования\*** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*** | **Код вида разрешенного использования\*** |
| **А.** | **Основные виды разрешенного использования** |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | - размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;- размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 |
| Блокированная жилая застройка | - размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | - размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Магазины | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Коммунальное обслуживание | - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | - размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| Историко-культурная деятельность | - сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |
| **Б.** | **Условно разрешенные виды использования** |
|  | Общественное управление | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| **В.** | **Вспомогательные виды разрешенного использования**(допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.) |
|  | Не установлены |

\*(согласно Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 г. Москва "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков")

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметры разрешенного строительства** | **Минимальные** | **Максимальные** |
| **Предельные размеры земельных участков:** |
| ***Для индивидуального жилищного строительства*** | 600 м2 | 1500м2 |
| ***Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*** | 600 м2 | 3500м2 |
| ***Для остальных видов разрешенного использования*** | не устанавливается | не устанавливается |
| ***Для линейных объектов*** | не устанавливается | не устанавливается |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков** |
| ***Для размещения зданий и сооружений*** |
| От границы земельного участка со стороны улицы(красной линии) | 5 метров\*\* | \_ |
| От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда  | 3 метра\*\* | \_ |
| ***Для линейных объектов – не устанавливается*** |
| **Процент застройки в границах земельного участка** |
| ***Для размещения зданий и сооружений*** |
| Прочие виды разрешенного использования | \_ | 60% |
| ***Для линейных объектов*** | не устанавливается | не устанавливается |
| **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** |
| ***Для размещения зданий и сооружений*** |
| максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений  | \_ | 3 этажа  |
| предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий | \_ | не устанавливается |
| ***Для линейных объектов – не устанавливается*** |

\*\*При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями [Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78699/)

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

В 1998 году проектным институтом «Карелпроект» была разработана Временная схема зон охраны памятников истории и культуры г. Олонца по заказу Государственного центра по охране памятников истории и культуры Министерства культуры Республики Карелия, утверждённая распоряжением Председателя Правительства Республики Карелия от 12 декабря 1998 года №829-р.

Разработанный проект временных охранных зон позволяет решать основные вопросы по охране памятников истории и культуры исторического города Олонца.

Временные зоны охраны памятников истории и культуры г. Олонца.

Учитывая временный характер разработанных охранных зон, при их выполнении были неизбежны некоторые упрощения и уменьшение объема документации по сравнении в принятым порядком. Разработанной документацией с целью сохранения исторического наследия в историческом городе Олонце выделены следующие типы территорий с различным режимом их охраны и использования:

1. Территория памятников;

2. Охранная зона памятников, как локальные так и объединенные;

3. Зона регулирования застройки (с двумя подзонами по градации режима);

4. Зона композиционного регулирования;

5. Зона охраняемого городского ландшафта;

6. Зона охраняемого природного ландшафта;

7. Зона археологического культурного слоя, подлежащая охране;

8. Зона археологических наблюдений.

Границы зон охраны, их обоснование и режим

1. Территория памятников.

Установлена вокруг отдельных важнейших памятников и служит для физического сохранения объекта.

Территория памятника определена для жилых и здания почты - в границах домовладений, для земской больницы - в границах исторического участка под № 140 по генплану 1837 года. Для Собора Иконы Смоленской Божьей Матери – это весь остров Мариам.

Территория памятника не подлежит застройке, изменению, прокладке коммуникаций, не относящихся к памятнику, дорог, устройству автостоянок. На территории памятника могут производится археологические исследования, воссоздание утраченных частей памятника.

2. Охранные зоны памятников.

Они назначены вокруг памятников в целях их физического сохранения и наилучшего обзора.

Охранные хоны предусмотрены как локальные у отдельно стоящих памятников, так и объединенные.

В соответствии с инструкцией п. 4.13 учитывая близкое расположение близких не связанных между собой памятников в центре исторической части города назначена объединенная охранная зона, своими границами охватывающая всю группу памятников.

Объединенная охранная зона в свои границы включает две подзоны - «А» и «Б».

Границы Подзоны «А»

Границы подзоны «А» приняты в соответствии с проектом зон охраны территории бывшей крепости XYII-XYIII веков, разработанным Санкт-Петербургским НИИ «Спецпроектреставрация» в 1994 году.

В территорию зоны предлагается включить полуостров на слиянии рек Олонки и Мегреги, а также исторически связанный с ним полуостров Мариам и островок на Мегреге, образовавшийся на месте центрального устоя ныне утраченного Никольского моста. Западную границу зоны предлагается принять по частично сохранившемуся крепостному рву.

В этой работе даны все необходимые сведения, в том числе обоснование границ и ре-жим охранной зоны с учетом возможной дальнейшей регенерации отдельных частей крепостных сооружений (Раздел II. Том II).

В настоящей же работе обосновывается расширение этой объединенной охранной зоны с включением прибрежных территорий, окружающий крепостной полуостров – все они составляют подзону «Б».

Границы Подзоны «Б».

Границы подзоны «Б» приняты:

• Ул. Школьная, от берега реки Олонки до пересечения с улицей Комсомольской;

• Ул. Комсомольская от пересечения ее с улицей Школьной до пересечения улицы Свободы:

• Ул. Свободы от пересечения ее с улицей с улицей Комсомольской до пересечения с улицей Звездиной;

• Ул. Свирских Дивизий от памятного знака воинам – освободителям города Олонца во время Великой Отечественной войны (пушка) до пересечения ее с улицей Карла Маркса;

• Ул. Пушкинская от пересечения с улицей Карла Маркса до пересечения с улицей Роза Люксембург;

• Береговая линия реки Олонки от дома № 1 по улице Розы Люксембург до автодорожного моста в створе улицы Пролетарская;

• Ул. Пролетарская от автодорожного моста до пересечения с улицей Октябрьской;

• Ул. Октябрьская от пересечения с улицей Пролетарской до дома № 20;

• В территорию зоны включены также участки размещения бывших стрелецких церквей на пересечении улицы Володарского и Партизанской, а также участок бывшей Церкви Казанской Божьей Матери (сейчас ресторан) на пересечении улицы Красноармейской и улицы Свирских Дивизий.

Если охранные мероприятия на территории подзоны «А» в конечном счете направлены на возможную регенерацию отдельных частей крепостных сооружений, то по подзоне «Б» они направлены на воссоздание утерянных главных элементов градостроительного каркаса планировки города – набережных и площадей с историческими памятниками, в свое время взаимосвязанными в единую систему с крепостными сооружениями.

 В подзоне «Б» запрещается всякое новое строительство, кроме проведения работ, связанных с восстановлением значения древних градостроительных узлов, благоустройство набережных и площадей, которые должны быть выполнены по специальным проектам, согласованным с Министерством культуры Республики Карелия.

К числу главных градостроительных узлов в первую очередь относятся:

• Остров Мариам с памятником архитектуры – Собором Иконы Смоленской Божьей Матери, где предусматривается его воссоздание, как главной градостроительной доминанты города путем восстановления колокольни и глав собора, его внутреннего убранства, восстановления визуальных связей с окружением;

• Воссоздание памятного места Рождественского погоста с Никольской Церковью, как самого древнего центра города, связанного пешеходными мостовыми переходами с островом Мариам. Возможно воссоздание единого мемориального комплекса, включающего могилу советских воинов, погибших во время ВОВ. Необходимы специальные археологические изыскания, а также исследовательские и другие работы;

• Воссоздание памятного места Стрелецких Церквей, Часовни и древнего транс-портного мостового перехода через реку Мегрега в Крепость. Возможно символическое воссоздание исчезнувших памятников;

• Реконструкция площади, где была расположена Церковь древней Каблуковской Слободы (ныне здание ресторана). Возможно включение в комплекс памятника ближней истории монумента освободителям города Олонца во время ВОВ;

• Восстановление значения набережных, как главных визуальных элементов обрамления острова, где были крепостные сооружения, и на острове Мариам с расположенным на нем Собором Иконы Смоленской Божьей Матери. Здесь предусматривается устранение дисгармонирующих зданий и сооружений, и в том числе транспортных (автовокзал междугородных сообщений), устранение транзитных транспортных потоков.

Необходима расчистка территории от стихийно разросшейся зелени с продуманным созданием открытых и залесненных пространств, реставрацию и восстановление памятников архитектуры, прилегающих к зоне охраны (здания по улице Свободы № 1 и № 5, здание почты, здание по улице Пролетарской № 3).

Следует дополнительно оговорить, что территория подзоны «Б» почти полностью охватывается границами археологической зоны охраны культурного слоя (Селища «Олонец I» и «Олонец II»), что накладывает дополнительные условия на ведение здесь всякого строительства и земляных работ, с проведением дополнительных археологических исследований;

Охранные зоны отдельных памятников, находящихся вне объединенной охранной зоны, таких как комплекс Земской больницы или кладбищенская Церковь в Кунилицах, установлены в соответствии с действующими нормативами. Для Церкви в Кунилицах, как сооружения доминантного характера, за основу взята зона наилучшего зрительного восприятия памятника. Ее границы уточнены в связи с наличием некрополя, расположенного вокруг нее и имеющего в своем составе ценные исторические и художественные памятники.

3.Зона регулирования застройки.

Зона регулирования застройки веером обрамляет объединенную охранную зону памятников истории и культуры, формирующуюся вокруг полуострова, где была расположена крепость.

Зона расположена в пределах исторической части города.

Ее основной задачей является сохранение системы исторической планировки древнего города, подвергшегося регулярной перепланировке, восстановление градоформирующего значения памятников в организации города, обеспечение благоприятных условий их зрительного восприятия, устранение диссонансов в застройке.

Учитывая историческую ценность отдельных участков зоны регулирования застройки, их расположение по отношению к памятникам и степень нарушения исторических параметров среды, в составе зоны выделены две подзоны «В» и «С», имеющие свои особенности и режимы содержания и использования.

3.1. Подзона «В» регулирования застройки регулирования застройки делится руслами рек Олонки и Мегреги на три участка.

Участок на правобережье реки Олонка, имеющий следующие границы:

- Ул. Октябрьская от дома № 20 до пересечения с ул. Пролетарской;

- Ул. Пролетарская от пересечения с ул. Октябрьской до пересечения с ул. Карла Либкнехта;

- Ул. Карла Либкнехта от пересечения с ул. Пролетарской до дома № 36;

- От дома № 36 по ул. Карла Либкнехта по границе участка больницы;

- Вдоль границы пристанционной коммунально – складской территории;

- По ул. Железнодорожной от пересечения ее с пер. Железнодорожным до пересечения с ул. Пролетарской;

- Ул. Коммунальная от пересечения с ул. Пролетарской до границы сельхозтерриторий;

- По границе сельхозтерриторий до дома № 54 по ул. Буденного;

- От дома № 54 по ул. Буденного до дома № 20 на ул. Октябрьской.

Второй участок подзоны «В» регулирования застройки расположен в междуречье рек Олонки и Мегреги.

Границами участка подзоны являются:

• Участок от ул. Карла Маркса до пересечения его с ул. Свирских Дивизий до пересечения с ул. Лесной;

• Ул. Речная от пересечения ее с ул. Карла Маркса до пересечения с ул. Роза Люксембург;

• Ул. Розы Люксембург от пересечения ее с ул. Лесной до пересечения с ул. Пушкинской (по северной границе приусадебных участков жилых домов);

• Створ фасадов дома № 1 по ул. Карла Маркса (бывшая почта) и дома № 1 по ул. Розы Люксембург;

Третий участок подзоны «В» регулирования застройки расположен на левобережье рек Олонки и Мегреги.

Границами участка подзоны являются:

• Ул. Набережная от пересечения ее с ул. Школьной до пересечения с пер. Набережным;

• пер. Набережный от пересечения его с ул. Набережной до пром. Территории;

• от границы пром. Территории до пересечения ул. Школьной с ул. Партизанской;

• ул. Партизанская от пересечения с ул. Школьной до пересечения с пер. Партизанским;

• пер. Партизанский от ул. Школьной до пром. Территории;

• вдоль ул. Звездиной от пром. территории до пересечения с ул. Егорова;

• ул. Егорова от пересечения с ул. Звездиной до пересечения с ул. Мичурина;

• ул. Мичурина от пересечения с ул. Егорова до пересечения с ул. Свободы;

• ул. Свобода от дома № 29 до пересечения с ул. Звездиной;

границы зоны «Б» смотри выше.

Для подзоны «В» общими критериями является сохранение трасс исторических улиц и красных линий. Для подавляющего большинства зданий застройки кварталов характерным материалом стен является дерево, этажность в 1 – 2 этажа, иногда с мансардами.

Все здания главными фасадами выходят на красные линии улиц.

В значительной мере сохранился порядок застройки, заданный в проектном плане 1837 года, конфирмованный Николаем I. Это периметральная застройка с отдельными усадебными домами с выделением середины квартала для ведения хозяйства каждой усадьбе. Наиболее характерными улицами, сохранившими исторический облик, являются ул. Титова, Луначарского, Интернациональная, Буденного.

Режимы зоны: запрещается изменение трасс исторических улиц и их красных линий. Вся сумма охранных мероприятий должна быть направлена на сохранение и восстановление историко – архитектурной среды.

Особо строгая регламентация предусматривается при новом строительстве на красных линиях улиц Свободы, Пушкина, Пролетарской, Октябрьской, значительные участки которых обращены к центру, к регенерируемой крепости.

По устойчивости исторической традиции на этих набережных располагались лучшие дома города. Здесь было более 60 двухэтажных домов и домов с мансардами (данные 1913 года).

Они служили сомасштабным фоном для погоста и церквей.

Поэтому при новом строительстве здесь каждое здание должно соответствовать функциональному назначению, по приемам застройки, высоте, габаритам, по масштабности, исторически устойчивым традициям и стилистически увязано с памятниками архитектуры, находящимися с ним в одном ряду. С этой целью необходимо предоставлять органам охраны памятников развертки фасадов застройки в пределах осваиваемого квартала. Расположение новой застройки должно быть в основном на «гнездах» исторических зданий.

Регламентируется высота застройки до 2-х этажей с возможностью возведения мансард, ширина фасада, выходящего на красную линию улицы около 30 метров, материал стен предпочтительно дерево, а кровли вальмовые.

В остальных частях подзоны разрешается новое строительство, сомасштабное сложившейся застройке и ландшафту с соблюдением основных приемов, характерных для исторической застройки.

Отделка фасадов, их членение, пластика, цветовое решение, характер скатных кровель – все это должно соответствовать основным приемам, относящимся к устойчивым традициям исторической застройки Олонца, представленным в памятниках архитектуры.

Новая застройка в подзоне должна ориентироваться на усадебную застройку, которая фиксирует границы домовладений и их права, позволяет иметь более значительные размеры земельных участков. Для малоэтажного строительства необходимо сохранение прямой связи всех жилых ячеек с земельными участками.

3.2. Подзона «С» регулирования застройки включает в себя территорию сложившейся капитальной застройки междуречья рек Олонки и Мегреги.

Границами подзоны являются:

- Ул. Свирских Дивизий от памятника воинам – освободителям города Олонца во время ВОВ (пушка) до пересечения ее с ул. Карла Маркса;

-Ул. Карла Маркса от пересечения с ул. Свирских Дивизий до угла пятиэтажного № 18 по ул. Карла Маркса;

- Створ северного фасада пятиэтажной застройки вдоль ул. Карла Маркса;

- Ул. Красноармейская от пятиэтажного жилого дома № 19 до дома № 1а;

- По линии от дома № 1 по ул. Красноармейской до дома № 23 по ул. Свирских Дивизий;

Из описания границ видно, что эта территория находится в пределах исторической части города, занимая, в основном, его восточную часть между реками Олонкой и Мегрегой.

Она характерна тем, что представляет резкий диссонанс с другими сохранившимися частями исторической застройки города, благодаря тому, что подверглась в последние годы интенсивной застройке многоэтажными типовыми зданиями. 1960-1980 гг. характерны внедрением здесь свободной планировки зданий с большой этажностью, немасштабных прежнему окружению, с новыми материалами стен (панели), плоскими крышами.

Ориентация на типовую индустриальную и многоквартирную застройку не обеспечила необходимой гибкости и разнообразия.

В последнее время усилия архитекторов были направлены на создание представительной площади, застраиваемой по дугообразной линии вдоль Олонки. Однако, отдельные локальные задачи, возникавшие в эти годы, не привели к положительным результатам. Здесь появились каменные здания: Дом культуры, Административное здание Райсовета, кинотеатр, 3-х и 5-ти этажные жилые дома, памятник Ленину.

При этом были нарушены исторические границы кварталов и уличная сеть. Особенно негативным в этом отношении оказалось перекрытие улицы Ленина на участке от улицы Урицкого до улицы Свирских Дивизий многоэтажным домом – зданием почты, поставленным поперек уличной трассы. Тем самым была «замкнута» главная улица всего восточного района, ранее выводящая к центру города, к месту, где была крепость. Произошло резкое нарушение градостроительного каркаса города в этой части.

Правда, строительство гостиницы на развилке улицы Свирских Дивизий и Урицкого, выполненное в последние годы, является, несомненно, более архитектурно выразительным и вызывает определенные исторические ассоциации.

Задача введения режима регулирования для этой подзоны предусматривает исключение возможности дальнейшего разрушения исторического лица этой части города и его частичного восстановления. Запрещается изменение направления улиц, трассировки красных линий за-стройки исторически сложившейся градостроительной сети.

В числе мероприятий предусматривается нейтрализация облика дисгармоничных крупных капитальных зданий, возведенных в последние годы, особенно подобных дому на угловом участке ул. Урицкого и ул. Карла Маркса.

Нейтрализация должна быть выполнена с применением покраски, малых форм, расчлененных фасадов, экранирующих зеленых насаждений и других приемов.

Наиболее сложным вопросом остается восстановление исторических красных линий по перекрытому участку ул. Ленина.

Снос дисгармоничного здания современной почты, как и других подобных, в настоящее время не реален. Задача сводится к пробитию четкой пешеходной связи с устройством бульвара по исторической трассе улицы, путем проведения планировочных мероприятий, в числе которых возможно рассмотреть вариант устройство арочного прохода через центральную часть здания почты. При составлении этого проекта должно быть обращено особое внимание на сохранение и восстановление исторического облика опорного 2-х этажного здания по ул. Ленина 2, ул. Карла Маркса 2.

Также должны быть приняты меры по сохранению средовой малоэтажной застройки вдоль красных линий ул. Красноармейской, являющейся ценным историческим свидетельством прошлого города и выводящей своим западным концом к важному градостроительному узлу, где была расположена Каблуковская Церковь. Восстановление этого градостроительного узла является одним из важных элементов воссоздания градостроительного каркаса исторического города.

При его решении главное внимание должно быть уделено выявлению доминантного значения бывшей Каблуковской Церкви. При решении площади в обрамляющейся застройке должны быть использованы здания до двух этажей с размерами уличных фасадов до 30 метров, выполненные в устойчивых традициях застройки города.

Желательно органическое включение в площадь памятника ближней истории – монумента освободителям города Олонца.

Свою роль должно сыграть включение памятников по ул. Ленина 19 и ул. Свирских Дивизий 9, позволяющих осязаемо представить характер их исторической застройки.

Так как территория восточного района города (междуречье рек Олонки и Мегреги) является одной из перспективных для будущей застройки. В 1983 году институтом «Карелгражданпроект» был составлен проект детальной планировки на часть этого района (ГАП Т.В. Антохина).

В проекте, в условиях тех лет, была сделана попытка ограничения многоэтажной застройки применительно к исторической ландшафтной ситуации (приближение ее к улице Свирских Дивизий и к р. Мегреге). Следует рекомендовать откорректировать этот проект с учетом реалий настоящего времени и в связи с переходом на малоэтажную застройку. Проект застройки этого района должен быть согласован с органами охраны памятников истории и культуры.

4. Зоны композиционно регулирования.

Зоны композиционного регулирования занимают территорию между городской чертой и вышеуказанными зонами регулирования застройки и охраняемого городского ландшафта. Их границами, соответственно, является городская черта и вышеописанные границы зон регулирования застройки и зон охраняемого ландшафта.

Режим зоны композиционного регулирования застройки предусматривает проверку размещения новых доминант и ансамблей в этой зоне с точки зрения их возможного влияния на историческую панораму и сохранности ее с дальних видовых точек. Проекты застройки этой зоны должны быть согласованы с органами охраны памятников.

Высота проектируемой застройки не должна превышать существующей высоты 5-ти этажных зданий.

5. Зона охраняемого городского ландшафта.

Для Олонца, расположенного в условиях равнинной местности, важнейшую ландшафтную роль играют русла рек Олонки и Мегреги с прихотливыми изгибами берегов, поймами, зелеными насаждениями. К категории городского ландшафта отнесены также прибрежные участки занятые, как правило, одноэтажной застройкой усадебного типа в сочетании с открытыми и озелененными пространствами. Эти участки находились с исторического времени в зоне деятельности населения города и несут в себе черты обжитости, хозяйственной деятельности, неразрывно слитыми с ландшафтом местности.

Зона охраняемого городского ландшафта делится на ряд обособленных участков:

1.Участок в районе ул. Набережной.

Границами участка являются:

• Береговая линия реки Олонки от створа ул. Школьной до городской черты;

• Граница промтерритории;

• Граница квартала секционной 2-х этажной жилой застройки;

• Пер. Набережный от дома № 4 до пересечения с ул. Набережной;

• Ул. Набережная от пересечения с пер. Набережным до пересечения с ул. Школьной.

2.Участок вдоль улицы Свободы на левом берегу реки Мегреги.

Границами участка являются:

• Береговая линия реки Олонки от створа улицы Звездиной до городской черты;

• Ул. Егорова от пересечения с улицей Мичурина до городской черты.

3.Участок на правом берегу реки Мегрега.

Границами участка являются:

• Береговая линия реки Мегрега от памятника воинам – освободителям города Олонца во время Великой Отечественной войны до городской черты;

• Створ западной границы участка промтерритории «Вектор» от дома № 26 по улице Свирских Дивизий до пересечения его со створом границы сельхозтерриторий;

• Граница сельхозтерриторий (пашня) от городской черты до дома № 5 по улице Петроградских курсантов;

• Линия от северо - западного угла промтерритории «Вектор» до дома № 23 по ул. Свирских Дивизий;

• Линия от дома № 23 по ул. Свирских Дивизий до памятника воинам – освободителям г. Олонца (пушка) в период Великой Отечественной войны.

4.Участок на левом берегу реки Олонки в междуречье рек Олонки и Мегреги.

Границами участка являются:

• Береговая линия реки Олонки от дома № 1 по улице Розы Люксембург до городской черты;

• Границы сельхозземель от городской черты до промтерритории;

• Створ 5-ти этажной жилой застройки (дома № 18 и 19 по улице Карла Маркса) от пересечения его с ул. Карла Маркса до границы сельхозземель;

• Улица Речная от пересечения ее с улицей Карла Маркса до дома № 16 по улице Розы Люксембург;

• Северо – западная граница усадебной застройки вдоль улицы Розы Люксембург;

5.Участок на правом берегу реки Олонки в районе улицы Карла Либкнехта.

 Границами участка являются:

• Береговая линия правого берега реки Олонки от городской черты до автодорожного моста в створе ул. Пролетарской;

• Улица Карла Либкнехта от пересечения ее с улицей Пролетарской до здания поликлиники;

• Границы промтерриторий от участка больницы до створа № 47 по улице Карла Либкнехта;

• Границы сельхозземель от створа дома № 47 по улице Карла Либкнехта до городской черты;

• Городская черта.

Очень важно, что с набережных и мостовых сооружений в центральной части города прослеживается круговой обзор всего крепостного полуострова. В то же время «рогатые» северо – западные меандры реки Олонки создают свои локальные участки визуальных раскрытий на периферийную застройку ул. Карла Либкнехта и районной больницы.

Режим зоны городского ландшафта в первую очередь предусматривает поддержание нормального водного режима, предусмотренных для малых рек. Запрещается засорение, загрязнение рек, слив ГСМ, неочищенных стоков.

Запрещается ведение любого строительства земляных и гидротехнических работ (кроме противоаварийных), нарушающий естественный водный режим рек. Запрещается строительство в исторической части города новых мостовых переходов, искажающих его градостроительный каркас и уничтожающий визуальные связи доминант и застройки.

Для охраняемого городского ландшафта актуальным является вопрос расчистки от избыточно разросшихся деревьев и кустарников, мешающих восприятию памятников архитектуры и истории, заслоняющих виды на панорамы города и ландшафт.

Это состояние зеленых насаждений по берегам рек в серьезной степени противоречит исторически существовавшему в городе соотношению растительности и открытых пространств.

С целью устранения этого ненормального положения, для города, расположенного на равнинной местности, и не имеющего выраженных ландшафтных акцентов, следует разработать специальный раздел восстановления визуальных связей между постройками и ландшафтным окружением.

Прибрежные участки не должны находится в частном владении, а являются только общественной территорией, во избежание ошибочного их использования.

6.Зона охраняемого природного ландшафта.

К охраняемому природному ландшафту отнесен хвойный лесной массив в районе Кунилецкого кладбища, имеющего более чем двухсотлетнюю историю.

Участок имеет следующие границы:

• Трасса ЛЭП;

• Граница коммунальной зоны;

• Граница пашни к северу от кладбища;

• Границы существующего лесного массива;

• Лесной массив до 150 метров к западу от участка кладбища.

Массив имеет важные для города экологические и эстетические функции, создавая благоприятную атмосферу изолированности и успокоения. Кроме того, он ограничивает возможности расширения промышленных площадок, находящихся поблизости. Охранные мероприятия по массиву и его благоустройство должны быть увязаны в единую систему с городским некрополем, расположенным у Кунилецкой Успенской Церкви.

Сохранение и использование массива подразумевает незыблемость его границ, планировочной структуры, характера природного состава деревьев и кустарников.

Режим содержания зоны также предусматривает запрещение рубок леса, проведение всей суммы лесохозяйственных мероприятий, предусмотренных для зеленых зон городов, а также исключение транзитного движения транспорта по лесным дорогам массива.

7. Зоны охраны культурного слоя.

Зона охраны культурного слоя – территория, где исторически сложилась система напластований, образовавшаяся в результате деятельности древних людей и требующая охраны для последующего научного изучения, выявления остатков зданий и сооружений. Границей охранной зоны является культурный слой археологического памятника с находками.

На участках культурного исторического слоя запрещаются любые строительные, земляные работы до проведения соответствующих археологических исследований. Не допускается складирование мусора, распашка огородов. Ведение археологических исследований допускается по согласованию с государственными органами охраны памятников.

8.Зона археологических наблюдений

 Зона археологических наблюдений включает в себя территорию с наиболее вероятным размещением археологических памятников. Граница зоны определена по топографическим материалам на основании данных о закономерностях размещения памятников археологии, которые получены в результате археологического обследования города Олонца и его окрестностей, многолетних археологических исследований сектора археологии ИЯЛИ КНЦ РАН в Приладожье.

В зоне археологических наблюдений допускается строительство и земляные работы, распашка новых огородов по специальному разрешению государственных органов по охране памятников на основании проведения предварительных археологических исследований.

Описание расположения памятников, данные о проведенных на них археологических работах и полученных материалах приведены в проекте зон охраны памятников археологии города Олонца, выполненном творческим коллективом под руководством Жульникова А.М. в 1993 году.

 Мероприятия по сохранению, использованию, популяризации и государственной охране объектов культурного наследия местного (муниципального) значения

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Республики Карелия в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия на территории поселения в расчетный период необходимо выполнить следующие мероприятия (полномочия Российской Федерации и Республики Карелия):

• установить границы территорий объектов культурного наследия,

• осуществить перевод земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия в земли историко-культурного назначения;

• установить зоны охраны объектов культурного наследия и утвердить режимы использования земель в их границах;

• провести процедуру включения (регистрации) объектов культурного наследия в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

• обеспечить соблюдение градостроительных регламентов на данных территориях.