

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

“УКРНДПРОЕКТРЕСТАВРАЦІЯ”



УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ТА ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ

ДЕРЖАВНА ЛІЦЕНЗІЯ серія №479054 СЕРТИФІКАТ ДСТУ

ISO9001:2009 № UA-GC/1/116:2012 від 23.08.2012 E-mail:

undipr@optima.com.ua



ЗАТВЕРДЖЕНО:
Міністерство культури
України

« ____ » _____ 2014 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО:
Управління культури
Київської обласної
Державної адміністрації

« ____ » _____ 2014 р.

ПОГОДЖЕНО:
Міністерство регіонального
розвитку, будівництва та
житлово-комунального
господарства України

« ____ » _____ 2014 р.

ПОГОДЖЕНО:
Виконавчий комітет
Переяслав-Хмельницької
міської ради

« ____ » _____ 2014 р.

ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ, ІСТОРІЇ ТА АРХЕОЛОГІЇ м. Переяслав-Хмельницький НАЦІОНАЛЬНОГО ТА МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ Фотофіксація забудови

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Директор інституту

О.А. Рутковська

Головний архітектор інституту

Л.І. Цяук

Начальник відділу СМД

В.О. Заболотний

КИЇВ, 2014

СКЛАД

Історико-архітектурного опорного плану, та науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток м. Переяслав-Хмельницький.

№ п/п	Назва матеріалів	На чому виконано	Масштаб	Інв. номер
I. Графічні матеріали				
1	Історико-архітектурний опорний план (Основний кресленик)	Папір	1:5 000	
2	Історико-архітектурний опорний план (Додаткові схеми: «Історичний розвиток міста», «Ландшафт міста», «Архітектурно-просторова композиція історичного центру міста», «Видове розкриття пам'яток архітектури та містобудування»)	Папір	1:5 000	
3	Зони охорони пам'яток (Основний кресленик)	Папір	1:5 000	
II. Текстові матеріали				
4	Пояснювальна записка до історико-архітектурного опорного плану м.Переяслав-Хмельницький	Брошура		
5	Пояснювальна записка до зон охорони пам'яток м.Переяслав-Хмельницький	Брошура		

Науково-проектна документація розроблена у відповідності до ДБН Б.2.2-2-2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування».

Нач. Відділу СМД

Заболотний В.О.

ЗМІСТ

1.	АНАЛІТИЧНИЙ РОЗДІЛ	5
1.1.	Характеристика історичного середовища. Визначення і опис розпланування, забудови і ландшафтних складових м. Переяслав-Хмельницький	5
1.2.	Категоризація територій, пов'язаних з пам'ятками за природно-ландшафтною та історико-культурною цінністю, значенням для збереження композиційних якостей пам'яток	6
1.3.	Вимоги до охорони, пов'язаних з пам'ятками територій	6
1.4.	Обґрунтування складу і розміру зон охорони пам'яток національного значення	8
2.	ПРОЕКТНО-РЕГУЛЯТИВНИЙ РОЗДІЛ	10
2.1.	ВИЗНАЧЕННЯ І ОПИС МЕЖ ЗОН ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК	10
2.1.1.	ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК	10
2.1.1. 1	<u>Центральна комплексна охоронна зона пам'яток (історичний центр міста) (1)</u>	10
2.1.1. 1.1	Перша ділянка зони регулювання забудови I категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 7 м на рівні даху. (історичного центру міста) (1P1.1)	12
2.1.1. 1.2	Друга ділянка зони регулювання забудови I категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 7 м на рівні даху. (1P1.2)	12
2.1.1.1.3	Перша ділянка зони регулювання забудови II категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 15м. (1P2.1)	12
2.1.1. 1.4	Друга ділянка зони регулювання забудови II категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 15м. (1P2.2)	13
2.1.1. 1.5	Зона охоронюваного ландшафту (1Л)	13
2.1.1. 2.	<u>«Зони охорони пам'яток Дитинця літописного міста Переяслав»</u>	14
2.1.1. 2.1	Охоронна зона пам'яток (2)	14
2.1.1. 2.2	Зона регулювання забудови I категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 7 м.	14
2.1.1. 2.3	Зона регулювання забудови II категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 15м. (2P2)	15
2.1.1. 3.	<u>Зони охорони пам'яток Музею народної архітектури та побуту Середньої Наддніпряни.</u>	15
2.1.1. 3.1.	Охоронна зона пам'яток (3)	15
2.1.1. 3.2.	Зона регулювання забудови I категорії, 7 м. (3P)	15
2.1.1. 3.3.	Зона охоронюваного ландшафту (3Л)	16
2.1.1. 4.	<u>Зони охорони пам'ятки Борисоглібської церкви в Бабачисі (район Борисівка)</u>	16
2.1.1. 4.1.	Охоронна зона пам'ятки (4)	16
2.1.1. 4.2.	Зона регулювання забудови I категорії, 7м. (4P)	16

2.1.1. 5.1	<u>Зони охорони пам'ятки садово-паркового мистецтва (парку ім. Ціолковського).</u>	16
2.1.1. 5.2	Зона регулювання забудови I категорії (7м), парку ім. Ціолковського (5Р)	16
2.1.1. 5.3.	Зона охоронюваного ландшафту (парку ім. Ціолковського) (5Л)	17
2.1.1. 6.1	<u>Охоронна зона пам'яток історії (Ярмаркове кладовище.) (6)</u>	17
2.1.1. 7.	<u>Територія пам'ятки археології національного значення – «Літописне місто Переяслав»</u>	17
2.1.1. 8.	<u>Зона охорони археологічного культурного шару (7)</u>	18
2.1.1. 9.	ТЕРИТОРІЯ ЗАПОВІДНИКА	22
2.2.	РЕЖИМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗОН ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК	24
2.2.1.	Режими використання території центральної комплексної охоронної зони пам'яток, охоронної зони пам'яток давньоруського дитинця та охоронних зон окремих пам'яток.	24
2.2.1.1.	Режим використання території охоронної зони заповідника (затверджений)	24
2.2.1.2.	Режим використання територій охоронних зон окремих пам'яток	27
2.2.1.3.	Режими використання зони регулювання забудови I категорії (затверджений)	30
2.2.1.5.	Режими зони регулювання забудови II категорії окремих пам'яток	34
2.2.1.6.	Режими зон охоронюваного ландшафту (затверджений)	35
2.2.1.7.	Режим використання території пам'ятки археології – «Літописне місто Переяслав» (затверджений)	37
2.2.1.8.	Режим використання території пам'яток археології місцевого значення (затверджений)	38
2.2.1.9.	Режим використання території зони охорони археологічного культурного шару (затверджений)	39
2.2.1.10.	Режим використання території заповідника (затверджений)	41

Пояснювальна записка*

ВСТУП

Науково-проектна документація регулятивно-охоронного характеру щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток розроблена на підставі договору № 39-ВМД відповідно до завдань на розроблення зон охорони пам'яток архітектури та містобудування м.Переяслав-Хмельницький національного та місцевого значення. Основою розробки є історико-архітектурний опорний план м. Переяслав-Хмельницький та матеріали історико-архітектурної інвентаризації забудови з урахуванням результатів досліджень культурної спадщини м. Переяслав-Хмельницький.

Робота виконана у відповідності до:

- Закону України «Про охорону культурної спадщини»;
- Земельного Кодексу України;
- Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» від 13.03.2002р. N 318;
- ДБН Б.2.2-3:2012 «Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту»
- ДБН Б.2.2-2-2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування»;
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень».

**Дана розробка виконана на основі та з використанням матеріалів роботи "План організації території Національного історико-етнографічного заповідника «Переяслав» у м. Переяславі-Хмельницькому з визначенням меж та зон охорони пам'яток заповідника" виконаної Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень Міністерства культури і туризму України у 2011 р. з доопрацюванням відповідно до державних норм.*

1. АНАЛІТИЧНИЙ РОЗДІЛ

1.1. Характеристика історичного середовища. Визначення і опис розпланування, забудови і ландшафтних складових м. Переяслав-Хмельницький.

Більшість пам'яток архітектури національного значення м. Переяслав-Хмельницький розташовані трьома компактними групами межах історичного центру міста та його південно-східної околиці. По-перше – це територія стародавнього дитинця, де концентрується більшість пам'яток археології, пов'язані з історичним минулим Переяслава від давньоруських часів до пізнього середньовіччя. Друга група пам'яток розташована у межах квартальної забудови, що оточує центральну площу міста – Богдана Хмельницького (колишню Базарну), яка з початку XIX ст. відігравала роль центру Переяслава. Окремо розташовуються пам'ятки народної архітектури Середньої Наддніпрянщини, які протягом 1960 - 70-х рр. були перенесені на території Музею народної архітектури та побуту, який знаходиться на південно-східній околиці міста в урочищі Гора. На територіях безпосередньо прилеглих до пам'яток національного значення, історичної частини міста, планувальна композиція поєднує ландшафтний та регулярний принципи. Конфігурація та парцеляція кварталів частково зберегла ознаки середньовічної планувальної структури, після перепланувань XIX-XX ст. в плануванні середмістя переважають риси класицистичного планування. Історична частина міста забудована частково малоповерховою історичною забудовою, садибною забудовою, частково будинками середньої поверховості радянської доби, які за об'ємно-просторовими та пластичними характеристиками не корелюються з масштабом та модулем історичної забудови.

Давня частина міста зберегла свої природні межі. Вона розташована в заплаві Трубежа, що обмежує її з двох боків. З протилежного місту південного боку долина Трубежа обмежена підвищеними схилами високого лівого берега. Вони півколом на відстані до кілометра простяглись навпроти міста, близько підступаючи до нього з півдня видовженим мисом Татарської гірки. Ці схили

природно формують відкритий природний простір, з широкою зоною розкриття історичного середмістя.

На цей час в значній частині втрачений візуальний зв'язок між історичним середмістям та Татарською горою на півдні міста, де розташований Музей народної архітектури та побуту Національного історико-етнографічного заповідника «Переяслав». Малоцінні зелені насадження, що порушують цей зв'язок та заважають формуванню видів, потребують санації.

Для збереження характерних властивостей міського ландшафту, композиційно-видових особливостей і панорамних характеристик історичної частини міста доцільно встановити зону охоронюваного ландшафту.

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

Для збереження містобудівної ролі пам'яток національного та місцевого значення історичного центру (зони формування видів та візуального розкриття пам'яток на значних відстанях) важливе значення має рельєф місцевості.

Результати досліджень та аналіз етапів розвитку забудови та розпланування міста, концентрація об'єктів культурної спадщини спонукають встановити історичний ареал, які охоплює територію міста і дитинця в межах стародавніх оборонних укріплень. На цій території сконцентрована більшість пам'яток архітектури та містобудування, що є містобудівними домінантами та акцентами в історичному середовищі міста. Історичний розвиток міста свідчить про високу міру збереженості структури давнього містобудівного ядра.

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

У безпосередньому оточенні пам'яток архітектури національного значення міститься велика кількість забудови другої половини ХХ ст., яка

представлена переважно садибною забудовою та вкрапленнями середньої поверховості споруд післявоєнного періоду.

До головних питань, пов'язаних із охороною територій, прилеглих до пам'яток архітектури національного значення в історичному центрі Переяслава-Хмельницького, належить збереження вільних від забудови заплави р. Альта, а також вільних від багатоповерхової забудови північно-західної та східної частини міста шляхом визначення відповідних режимів використання цих територій, як зон ландшафту, що охороняються.

Ціла низка кварталів, які оточують об'єкти культурної спадщини національного значення, потребують визначення міри можливості реабілітації зосередженої тут застарілої аварійної забудови середньої поверховості без зміни висотних характеристик зі збереженням належного композиційного сприйняття об'єктів культурної спадщини. Зони реабілітації забудови середньої поверховості в історичному кварталі включають такі об'єкти:

- Будинки по вул. Покровській, 42, 44, 46, 43, 45, 47, 49, 53/69;
- Будинки по вул. Богдана Хмельницького, 35, 59, 61, 34, 36, 38, 40;
- Будинки по вул. Шевченка, 22-а, 28-б, 50;
- Будинки по вул. І.Мазепи, 13/15, 17/19.

Враховуючи найвищий ступінь історико-культурної цінності історичного центру Переяслава-Хмельницького, який нині є живою міською тканиною, заходи з реабілітації середньої поверховості забудови і розвитку міста потребують найбільш виваженого підходу щодо реконструювання аварійного фонду та його функціонального, об'ємно – просторового вирішення, які мають в першу чергу підкорятись чинним вимогам щодо збереження містобудівної ролі зосереджених в середмісті об'єктів нерухомої культурної спадщини. Разом з тим необхідні подальші дослідження як самої культурної спадщини, так і удосконалення пам'ятко-охоронної діяльності. В таких умовах особливої ваги набуває розробка та затвердження органами місцевого самоврядування місцевих детальних вимог до розпланування і забудови історичного центру міста, здійснення програми комплексних

досліджень та науково-проектних робіт та широкої популяризації історико-культурного надбання міста в якості місцевого туристичного продукту.

З цією метою відповідним спеціально уповноваженим органом охорони культурної спадщини мають бути здійснені заходи спрямовані на виявлення, наукове вивчення, класифікацію та здійснення відповідно до чинних вимог державної реєстрації об'єктів культурної спадщини, які мають бути складовою частиною виконання цільової програми музеїфікації та пристосування до туристичної інфраструктури м. Переяслав-Хмельницький.

1.4. Обґрунтування складу і розміру зон охорони пам'яток національного значення

Керуючись статтею 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), навколо них встановлені такі види (категорії) зон охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.

Відповідно до вимог ДБН Б.2.2-2-2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування» зони охорони пам'яток є складовою частиною містобудівного засобу збереження культурної спадщини.

Склад охоронного зонування визначено в залежності від характеру розміщення пам'ятки в навколишньому середовищі у кожному конкретному випадку. Територія пам'ятки, території Національного історико-етнографічного заповідника «Переяслав» та охоронні зони культурної спадщини є обов'язковими складовими.

При встановленні зон охорони враховано особливості композиційної ролі та оптимального візуального розкриття пам'яток в межах історичного центру. Задля забезпечення збереження історичного середовища об'єктів культурної

спадщини національного значення, беручи до уваги велику насиченість прилеглих територій пам'ятками місцевого значення, встановлено комплексну охоронну зону пам'яток.

Межі зон охорони для кожної пам'ятки за межами центральної комплексної охоронної зони встановлено окремо. При межуванні або частковому суміщенні зон охорони пам'яток для них визначено комплексні зони охорони. Охоронна зона охоплює ділянки історичної забудови, вільні простори та ландшафти, які становлять характерне історичне середовище пам'ятки, а також кращі оглядові точки та зони. До охоронної зони також віднесені території, необхідні для захисту пам'ятки від шкідливих техногенних і природних впливів. Охоронна зона повинна забезпечувати оптимальне зорове сприйняття пам'ятки, з врахуванням чинних вимог щодо визначення мінімально допустимих меж зон для окремих об'єктів, які уособлені або не мають містобудівного впливу.

До зон охорони пам'яток міста Переяслав-Хмельницький належать:

Зони охорони пам'яток архітектури

а) охоронні зони, до яких входять території пам'яток (земельні ділянки у їх історичних та природних межах) з доповненням ділянок прилеглих територій, у межах яких забезпечується фізична збереженість пам'яток та їх найближчого історичного оточення (середовища), а також оптимальні умови зорового сприйняття пам'яток (у межах 350-500 м). У місцях концентрації пам'яток різних видів, об'єднаних спільністю планування, історичного середовища, ландшафту встановлюються групові (комплексні) охоронні зони;

б) зони регулювання забудови, які є суміжними із охоронними зонами, що сприяють збереженню містобудівної ролі пам'яток в архітектурно-просторовій організації міста;

в) зони охоронюваного ландшафту, які включають вільні від забудови території, пойми, схили, пагорби, водойми, рослинність, в межах яких

забезпечується збереженість історичного характеру ландшафту та його зв'язків з оточуючою природою;

2. Зони охорони пам'яток археології та археологічного культурного шару з визначенням відповідного режиму, що включає ділянки пам'яток археології та історичних культурних нашарувань, що охоплюють території стародавніх поселень (до середини XVIII ст. включно), які підлягають археологічним дослідженням.

3. Охоронні зони пам'яток історії

2. ПРОЕКТНО-РЕГУЛЯТИВНИЙ РОЗДІЛ

2.1. ВИЗНАЧЕННЯ І ОПИС МЕЖ ЗОН ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК

Межі зон охорони пам'яток архітектури місцевого та національного значення на території м. Переяслав-Хмельницький визначені з урахуванням рельєфу, розпланувальних та історичних меж садиб, кварталів і площ з включенням тротуарних частин вулиць перед головними фасадами споруд.

2.1.1. ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК

2.1.1. 1 . Центральна комплексна охоронна зона пам'яток

(історичний центр міста) (1)

Межі Центральної комплексної охоронної зони проходять по затвердженим межах, розробленим по відношенню до пам'яток та територій НІЕЗ «Переяслав», (Затверджена наказом міністерства культури і туризму України від 05.04.2011р. №206/06/16-11) « **охоронна зона заповідника** складається з двох окремих частин – охоронної зони давньоруського дитинця та охоронної зони історичного центру міста» Одна з цих ділянок:

«Охоронна зона історичного центру міста» (площа 22 га) -

- від південно-західного краю межі садиби по вул. Богдана Хмельницького, 30, по кромці вулиці Богдана Хмельницького;

- по межі ділянки №63/4 по вул. Богдана Хмельницького, з виходом на кромку вул. Московська,
- вздовж кромки вул. Московська до її перетину з вул. Богдана Хмельницького;
- вздовж кромки вул. Богдана Хмельницького до її перетину з вул. Григорія Сковороди;
- по вул. Григорія Сковороди до перетину з вул. Покровською;
- по вул. Покровській до перетину з вул. Івана Мазепи;
- по вул. Івана Мазепи до перетину з вул. Богдана Хмельницького;
- по вул. Богдана Хмельницького до перетину з вул. Гімназійною;
- по вул. Гімназійній, огинаючи межі території садиби Троїцької церкви до перетину з вул. Шевченка;
- уздовж північно східної та північно-західної меж садиб по вул. Шевченка, 4, 6, 8, 10 до перетину з вул. Івана Мазепи;
- по вул. Івана Мазепи до перетину з вул. Шевченка;
- по вул. Шевченка до західної межі садиби по вул. Богдана Хмельницького, 21;
- вздовж умовної лінії від західної межі садиби по вул. Богдана Хмельницького, 21, уздовж південно-західної межі садиби по вул. Богдана Хмельницького, 30 до перетину з вул. Богдана Хмельницького.»

У межах комплексної охоронної зони для пам'яток національного значення визначені території пам'яток в їх історичних межах з доповненням ділянок прилеглих територій, обмежених найближчою вуличною мережею.

Межі територій пам'яток підлягають уточненню при розробленні відповідної землевпорядної документації.

Довкола центральної комплексної охоронної зони встановлюється зона регулювання забудови I категорії, яка охоплює прилеглі до охоронної зони території.

2.1.1. 1.1 Перша ділянка зони регулювання забудови I категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 7 м на рівні даху. (історичного центру міста) (1P1.1)

Площа – 93,6 га. В межах історичного ареалу, межі зони регулювання забудови I категорії визначено вздовж правого берега р.Трубіж, на злитті річок вздовж лівого берега р. Альта, далі по кромці проїзної частини вул. Ковальська, вул. Велика Підвальна. Окреслена територія зони регулювання забудови має на меті забезпечення повноцінного збереження композиційної ролі домінант комплексних пам'яток національного значення та обмеженого перетворення їх історичного середовища.

2.1.1. 1.2 Друга ділянка зони регулювання забудови I категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 7 м на рівні даху. (1P1.2)

Площа – 59,5 га. (північно-західна ділянка історичного центру міста). Межі зони проходять по кромці проїзної частини вул. Шкільна, вул. Чкалова, до перетину з вул. К. Маркса, по кромці проїзної частини вул. Ломоносова, до перетину з вул. Ярмаркова, далі по вул. Пушкіна, до перетину з вул. Сквороди, по кромці проїзної частини пров. Трубіжний, з виходом на правий берег р. Трубіж, по кромці проїзної частини вул. Велика Підвальна, до перетину з вул. М.Грушевського.

2.1.1.1.3 Перша ділянка зони регулювання забудови II категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 15м. (1P2.1)

Площа – 20,9 га. (північно-західна ділянка). Межі зони регулювання забудови II категорії визначено вул. Шкільна, до перетину з вул. М.Грушевського, по кромці проїзної частини вул. Велика Підвальна, вул. Ковальська, по лівому берегу р.Альта на захід.

2.1.1. 1.4 Друга ділянка зони регулювання забудови II категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 15м. (1P2.2)

Площа – 21,2 га. (західна ділянка). Межі зони проходять по кромці проїзної частини вул. Б.Хмельницького, до перетину з вул. Шкільна, далі по руслу берега р.Альта.

2.1.1. 1.5 Зона охоронюваного ландшафту (1Л)

Зона охоронюваного ландшафту розширено до 298 га та встановлено такі межі:

Від перетину Ново-Київського і Золотоніського шосе на південь по кромці Ново-Київського шосе; далі на південний-схід вздовж Золотоніського шосе, на південь вздовж вул. Музейної; далі вздовж північно-західної межі могильника до північно-східної межі Музею народної архітектури та побуту Середньої Наддніпряниці; далі на північний та південний захід, оминаючи територію Музею народної архітектури та побуту Середньої Наддніпряниці; вздовж північно-західної межі садибних ділянок, розташованих по вул. Літописній 39а-51; вздовж лівого берегу р. Трубіж; далі перетинає р. Трубіж по мосту та проходить вздовж історичного середмістя м. Переяслава-Хмельницького, по лівому берегу р. Трубіж; далі на північ по східній межі садибних ділянок, розташованих по непарній стороні вул.Горького до перетину з вул. Покровською; далі по лівому берегу р. Трубіж, по північній межі землеволодінь по вул. Сковороди, пров. Луговий, вул. Ярмоленка, гіров. Ярмарковий; уздовж кромки проїжджої частини вул. 40-річчя визволення Переяславщини; до перетину з адміністративною межею міста; уздовж правого берега р. Трубіж та мосту до вул. Гоголя; уздовж кромки проїжджої частини непарної сторони вул. Гоголя № 23; вздовж землеволодіння по вул. Сергія Лазо № 24, № 26, № 5; уздовж землеволодіння непарної сторони вул. Гоголя садиб № 15-№ 9; кромки проїжджої частини вул. Ярослава Мудрого, землеволодінні по вул., Чайковського № 13-№ 1 до перетну з вул. Толстого; по вул. Павла Тичини, Кутузова; уздовж землеволодіння вул.Сухомлинського№ 36-№ 30; уздовж землеволодіння вул. Бажана,

Підварська, Павлика Морозова до № 11 а, до перетину з Новокиївським шоссе, № 48, а далі до вихідної точки.

2.1.1. 2. «Зони охорони пам'яток Дитинця літописного міста Переяслав»

2.1.1. 2.1 Охоронна зона пам'яток (2)

Межі охоронної зони (2) проходять по затвердженим раніше межам, розробленим по відношенню до пам'яток НІЕЗ «Переяслав»,

(Затверджена наказом міністерства культури і туризму України від 05.04.2011р. №206/06/16-11 **охоронна зона заповідника** складається з двох окремих частин – охоронної зони давньоруського дитинця та охоронної зони історичного центру міста) Друга з цих ділянок, а саме:

Охоронна зона давньоруського дитинця (площа 32,5 га) -

- вздовж лівого берегу р. Альти від вул. Богдана Хмельницького до її впадіння у Трубіж;
- вздовж правого берега р. Трубіж до перетину з вул. Гімназійною;
- по вул. Гімназійній до перетину з вул. Річною;
- по вул. Річній до перетину з вул. Київською;
- по вул. Київській до перетину з вул. Богдана Хмельницького;
- по вул. Богдана Хмельницького до краю лівого берега р. Альти.

2.1.1. 2.2 Зона регулювання забудови I категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 7 м.

1 ділянка. Площа – 8,7 га (2Р1.1) (південно-західна сторона дитинця.)
Межі: правий берег р. Альта, по кромці проїзної частини вул. Літописна, до перетину з вул. Б.Хмельницького.

2 ділянка. Площа – 11,5 га (2Р1.2). Межі: лівий берег р.Трубіж, по межі землеволодіння ділянок вул. Літописна до музею Народної архітектури та

побуту, далі по межі землеволодіння ділянок парної сторони вул. Літописна до р.Трубіж.

2.1.1. 2.3 Зона регулювання забудови II категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 15м. (2P2)

Площа – 16,8 га (південно-західна сторона). Межі зони проходять: по кромці проїзної частини вул. Б.Хмельницького, вул. Літописна, вздовж лівого берегу р.Трубіж, по межі землеволодіння ділянок непарної сторони вул. Можайська, по кромці проїзної частини пров. Чапаєва, по межі землеволодіння ділянок парної сторони вул. Чапаєва.

2.1.1. 3. Зони охорони пам'яток Музею народної архітектури та побуту Середньої Наддніпрянщини.

2.1.1. 3.1. Охоронна зона пам'яток (З)

Площа – 30,5 га. Межі охоронної зони проходять по території Музею народної архітектури та побуту Середньої Наддніпрянщини.

2.1.1. 3.2. Зона регулювання забудови I категорії, 7 м. (ЗР)

Площа – 66,8 га (південна сторона).

Межі проходять вздовж північно-східної межі могильника до південно-східної межі Музею народної архітектури та побуту Середньої Наддніпрянщини, далі на південний захід, оминаючи територію Музею народної архітектури та побуту Середньої Наддніпрянщини, вздовж іригаційного каналу до перетину з адміністративною межею міста; південна сторона садових ділянок, далі на схід по адміністративній межі міста, до перетину з Золотинським шосе, по кромці проїзної частини Золотинського шосе, далі на північно-захід до межі могильника.

2.1.1. 3.3. Зона охоронюваного ландшафту (ЗЛ)

Площа – 23,7 га. Межа: Уздовж південно-східної межі садибних ділянок, розташованих по вул. Літописній, 24а - 44; оминає західний ставок із західного боку; східний ставок охоплює із західної, північної та східної сторін; далі на південний захід та захід по струмку до впадіння у р. Трубіж; далі на північ та південний схід по береговій лінії лівого берега р. Трубіж доходить до мосту через р. Трубіж; по вул. Літописній до вихідної точки.

2.1.1. 4. Зони охорони пам'ятки Борисоглібської церкви в Бабачисі (район Борисівка)

2.1.1. 4.1. Охоронна зона пам'ятки (4)

Площа – 0,9 га. Межі охоронної зони проходять: східна сторона кладовища, по межі землеволодіння ділянки Енгельса №10, лівий берег р.Альта з виходом до кладовища.

2.1.1. 4.2. Зона регулювання забудови І категорії, 7м. (4Р)

Площа 22.4 га. Межі зони регулювання забудови І категорії визначено по вул. Комуністична, далі по кромці проїзної частини вул. Артема, вул. Енгельса, до перетину з вул. Урицького до русла р. Альта, лівим берегом р. Альта.

2.1.1. 5.1 Зони охорони пам'ятки садово-паркового мистецтва (парку ім. Цюлковського).

2.1.1. 5.2 Зона регулювання забудови І категорії, (5Р)

парку ім. Цюлковського (7м)

Площа – 3,7 га. Межі охоронної зони проходять: квартал обмежений вул. Балаяна, Примака, по межі землеволодіння до вул.Котляревського, по межі землеволодіння до пров. Інтернаціональний.

2.1.1. 5.3. Зона охоронюваного ландшафту (парку ім. Ціолковського) (5Л)

Площа – 2,26 га. Зона охоронюваного ландшафту встановлено: вул. Песклова, вул. Котляревського, вул. Фадєєва, вул. Айвазовського

2.1.1. 6.1 Охоронна зона пам'яток історії (Ярмаркове кладовище.) (6)

Площа – 7,2 га. У межі охоронної зони входить територія кладовища. По кромці проїзної частини вул. Паризької Комуни, вул. Польова.

2.1.1. 7. Територія пам'ятки археології національного значення – «Літописне місто Переяслав» (загальна площа 138 га)

Пам'ятка археології національного значення «Літописне місто Переяслав» взята під охорону Постановою Кабінету Міністрів України від 03.09.2009 № 928, межі пам'ятки археології національного значення «Літописне місто Переяслав», визначені планом організації території НІЕЗ «Переяслав», затвердженому Наказом Міністерства культури України від 05.04.11 №206/0/16-11.

Затверджена межа пам'ятки проходить:

- від місця впадіння р. Альти в р. Трубіж на північний захід вздовж лівого берега р. Альти до мосту через неї;
- від мосту через Альту (в районі вул. Б. Хмельницького) на північний захід, оминаючи пам'ятник «1100-річчя першої згадки назви Україна»;
- далі по вул. Ковальській, до її перетину з вул Великою Підвальною;
- по вул. Великій Підвальній на північний схід до р. Трубіж;
- уздовж берегової лінії правого берега р. Трубіж до точки 86,4;
- далі на південь по провулку до вул. Богдана Хмельницького;

- оминає зі сходу квартал, обмежений вул. Богдана Хмельницького, Горького та Покровською;
- проходить по східній межі садибних ділянок по непарній стороні вул. Горького до берега р. Трубіж;
- по береговій лінії правого берега р. Трубіж до вихідної точки.

2.1.1. 7.1. Зона охорони археологічного культурного шару (7)

Враховуючи, що територія давньоруського міста сягнула далеко за межі означеної ділянки, пропонується визначити ще одну зону охорони –зону охорони археологічного культурного шару. Вона покликана забезпечити збереженість археологічних нашарувань передгородь – найбільшої частини переяславського передмістя давньоруської доби, з прилеглими до неї ділянками середньовічних могильників, а також поселень та могильників епохи бронзи, черняхівської та київської археологічних культур. Більшість із них досі не перебувають на державному обліку, тобто не мають юридичного статусу. При розробці зони охорони археологічного культурного шару та режиму її використання було взято до уваги, що зазначені пам'ятки розташовані не суцільно, межі більшості їх, внаслідок слабкої вивченості території, можуть бути визначені лише гіпотетично, а культурний шар на окремих ділянках має різну потужність.

Зона охорони археологічного культурного шару визначається в наступних межах (затверджених наказом міністерства культури і туризму України від 05.04.2011р. №206/06/16-11):

Зона охорони археологічного культурного шару визначається в наступних межах:

- від місця, де вул. Чапаєва підходить до р. Альти, на південь по вул. Чапаєва до перехрестя з вул. Богдана Хмельницького;

- від перехрестя по вул. Богдана Хмельницького на південний захід до першого ж провулку перед будинком по вул. Богдана Хмельницького, 109;
- зазначеним провулком на південний схід і, оминаючи зі сходу будівлю школи (адреса - вул. Богдана Хмельницького, 107), до перетину з вул. Чапаєва;
- від перехрестя по вул. Чапаєва на південний схід, проходить по дну балки, ґрунтовою дорогою та її умовним продовженням до р. Трубіж;
- від зазначеної точки вздовж лівого берега р. Трубіж на південний захід до межі міста;
- від перетину р. Трубіж із межею м. Переяслав у східному напрямку вздовж межі міста до точки перехрестя каналів;
- від точки перехрестя каналів умовною лінією на північний схід до крайньої західної точки яру;
- від крайньої західної точки яру у східному напрямку вздовж північної його межі яру до ґрунтової дороги;
- від перетину краю яру вздовж ґрунтової дороги на північ до перехрестя із дорогою на НІЕЗ «Переяслав»;
- від перехрестя по дорозі на схід до перехрестя з трасою Н-08;
- від перехрестя дороги на заповідник з трасою Н-08 на північний схід вздовж траси до перехрестя з трасою Р-02;
- від перехрестя на північний схід вздовж траси Р-02 до перехрестя із Золотоніським шосе;
- від перехрестя Золотоніського шосе та траси Р-02 на північний захід вздовж Золотоніського шосе до перетину його ґрунтовою дорогою, що веде на кар'єр.
- від точки перетину Золотоніського шосе ґрунтовою дорогою на захід по ґрунтовій дорозі до східного краю кар'єру;
- від ґрунтової дороги у західному напрямку вздовж східного та північного краю кар'єру до перехрестя з ґрунтовою дорогою (продовженням вул. Музейної);

- від зазначеної точки на північ вздовж вул. Музейної до перетину останньої із Золотоніським шосе;
- від перетину вул. Музейної із Золотоніським шосе вздовж шосе на північний захід до перетину із Новокиївським шосе;
- від перехрестя по Новокиївському шосе на південний захід до мосту через р. Трубіж;
- від мосту і початку Новокиївського шосе на північний захід вздовж правого берега р. Трубіж вгору проти течії до місця, де провулок, перпендикулярний вул. Богдана Хмельницького, підходить до берега р. Трубіж (в районі каналу);
- від точки перетину провулка та р. Трубіж на південь вздовж зазначеного провулка до перехрестя з вул. Богдана Хмельницького;
- від перехрестя вздовж вул. Богдана Хмельницького на північний схід до перехрестя з провулком (східний край садиби по вул. Богдана Хмельницького, 19);
- від перехрестя на південь вздовж вказаного провулку і далі умовною лінією вздовж східних заборів садиб, розташованих по вул. Горького до з вул. Червоноармійців;
- від зазначеної точки умовною лінією на південь, перетинаючи вул. Червоноармійців до початку ґрунтової дороги;
- від перехрестя на захід, а потім на південь вздовж ґрунтової дороги, що оминає східну межу садиб по вул. Горького, до р. Трубіж;
- від зазначеної точки вздовж правого берегу р. Трубіж вниз за течією до місця впадіння р. Альти;
- від місця впадіння р. Альта в р. Трубіж на північний захід вздовж лівого берега р. Альти вгору по течії до мосту (вул. Богдана Хмельницького);
- від мосту на північ по вул. Богдана Хмельницького до перехрестя з вул. Ковальською;
- від перехрестя вздовж вул. Ковальського на захід до перехрестя з вул. Великою Підвальною;

- від перехрестя на північний схід вздовж вул. Великої Підвальної до р. Трубіж;
- від початку вул. Великої Підвальної північний захід вздовж правого берегу р. Трубіж (вгору проти течії) до устя балки (в районі перехрестя вул. Григорія Сковороди та вул. Пушкіна);
- від зазначеної точки на південний захід по дну балки до перехрестя вул. Григорія Сковороди та вул. Пушкіна;
- від перехрестя на захід по вул. Сковороди до перехрестя з вул. Верхня Поляна;
- від перехрестя на південний захід вздовж вул. Верхня Поляна до перехрестя її з вул. Нова Поляна;
- від перехрестя південний захід вздовж вул. Нова Поляна до перехрестя її з вул. Паризької Комуни;
- від перехрестя на захід вздовж вул. Паризької Комуни до перехрестя з вул. Польова;
- від перехрестя на південь і схід вздовж вул. Польова, оминаючи західну та південну межу цвинтаря в урочищі Ярмарковище до перетину з вул. Лесі Українки;
- від перехрестя на південний захід вздовж вул. Лесі Українки до перехрестя з пров. Лесі Українки;
- від перехрестя на схід вздовж пров. Лесі Українки до перехрестя з вул. Шкільна;
- від перехрестя на південь вздовж вул. Шкільна до мосту через р. Альта; від мосту в районі вул. Шкільна на схід вздовж лівого берега р. Альта вниз за течією до вихідної точки.

Межі територій зон охорони вимагають уточнення з топозіомкою

2.1.1. 8. ТЕРИТОРІЯ ЗАПОВІДНИКА:

Положенням про Переяслав-Хмельницький державний історико-культурний заповідник, затвердженим рішенням виконкому Київської обласної ради народних депутатів від 24.12.1979 № 599 межі заповідника визначалися наступним чином: північна та східна – по існуючим на той час межах міста, на півдні – уздовж Змієвих валів з охоронною зоною від с. Первомайське до рукава Канівського водосховища, південно-західна уздовж лівого берега Канівського водосховища до насосної станції на р. Трубіж, далі – уздовж об'їзної дороги Канів-Золотоноша, західна – по існуючим межах міста, охоплюючи територію Борисового поля. Відповідно, загальна площа території заповідника становила 3954 га.

Перша ділянка включає територію комплексу пам'яток Вознесенського монастиря.

Ділянка визначається в історичних межах території Вознесенського монастиря: для перспективного розвитку туристичної інфраструктури заповідника включено до її складу також прилеглу територію колишнього військового містечка.

Друга ділянка включає територію комплексу пам'яток Михайлівського монастиря.

Третя ділянка включає територію навколо павільйону над залишками Спаської церкви.

Межі ділянки визначаються відповідно до Державного акту на право постійного користування земельною ділянкою, виданого НІЕЗ «Переяслав».

Четверта ділянка складається з двох частин та включає територію навколо будинку А. Козачківського (музею Заповіту Т. Шевченка) та будинку-музею архітектора В. Заболотного.

Межі ділянки визначаються відповідно до Державних актів на право постійного користування земельними ділянками, виданих НІЕЗ «Переяслав».

П'ята ділянка включає територію навколо музею кобзарства.

Межі ділянки визначаються відповідно до Державного акту на право постійного користування земельною ділянкою, виданого НІЕЗ «Переяслав».

Шоста ділянка включає територію біля прибудови до будинку по вул. Гімназійній, 25;

Межі ділянки визначаються відповідно до Державного акту на право постійного користування земельною ділянкою, виданого НІЕЗ «Переяслав».

Сьома ділянка резервна ділянка для перспективного розвитку заповідника, включає територію навколо незавершеної будівлі історичного музею у північній частині площі Переяславської Ради.

Восьма ділянка – територія Музею народної архітектури та побуту Середньої Наддніпрянщини.

Для перспективного розвитку НІЕЗ «Переяслав» та розміщення об'єктів туристичної інфраструктури включено до території заповідника ділянку площею 1,5 га, розташовану на схід від центрального входу до Музею народної архітектури, а також берегові схили, що примикають до території музею з півночі та городні ділянки – з півдня.

Дев'ята ділянка включає територію навколо будівлі волосної управи у межах садибної ділянки по Новокиївському шосе у межах домоволодіння.

Десята ділянка включає частину території пам'ятки містобудування національного значення – земляних укріплень дитинця та міста на північний схід від перетину вул. Грушевського та Великої підвальної.

Ділянка на території парку ім. Ціолковського (квартал, обмежений вул. Котляревського, Фадєєва, Айвазовського, Песклова), що знаходиться у користування НІЕЗ «Переяслав».

Площа території ДІЕЗ «Переяслав» складає 35,65 га.

2.2. РЕЖИМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗОН ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК

м. Переяслав-Хмельницький

З метою забезпечення збереження пам'яток, визначення конкретних обмежень господарської діяльності встановлюються відповідні режими використання території:

центральної комплексної охоронної зони пам'яток;

зони регулювання забудови I категорії;

зони регулювання забудови II категорії;

зони охоронюваного ландшафту;

зони охорони археологічного культурного шару.

Крім того, визначені режими використання території за межами історичних ареалів, а саме для охоронних зон та зон регулювання забудови I, II категорій окремих пам'яток, зон охоронюваного ландшафту та охорони археологічного культурного шару.

Рішення про затвердження і погодження містобудівної документації різного роду в межах територій пам'яток національного значення та зон їх охорони здійснюється виключно Міністерством культури України, яке є центральним органом державної влади у сфері охорони культурної спадщини. (ст.ст. 1,5, 6, 24, 32, 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини»)

2.2.1. Режими використання території центральної комплексної охоронної зони пам'яток, охоронної зони пам'яток давньоруського дитинця та охоронних зон окремих пам'яток.

2.2.1. 1. Режим використання території охоронної зони заповідника, (затверджений наказом міністерства культури і туризму України від 05.04.2011р. №206/06/16-11)

«На території обох частин охоронної зони заповідника зберігаються пам'ятки та об'єкти культурної спадщини, забезпечується охорона

традиційного характеру середовища: ландшафту, історично сформованих розпланування, парцеляції, забудови, елементів історичного благоустрою, які мають бути виявлені й обліковані при проведенні історико-архітектурної інвентаризації території зони. Тут, відповідно до Державних будівельних норм, допускається лише регенерація, що включає реставрацію та пристосування пам'яток, збереження фонової забудови, можливе відтворення втрачених цінних об'єктів (середньовічних та ранньомодерних оборонних споруд), відновлення втрачених цінних елементів розпланувальної структури (ліній укріплень XII-XVII-XVIII ст.), а також збереження ландшафту. Регенерація задовольняє вимоги збереження видового розкриття історичних ансамблів і комплексів.

За спеціальними проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини – Мінкультури (Держкультурспадщини), виконуються:

роботи з регенерації історичного середовища, пов'язані зі збереженням і реконструкцією історичного розпланування, будівель і споруд, благоустроєм території, озелененням;

роботи з консервації, реставрації, реабілітації, пристосування, музеєфікації пам'яток;

роботи з реконструкції вуличної мережі, інженерних мереж, влаштування майданчиків для паркування автотранспорту, зовнішнього освітлення, встановлення малих архітектурних форм, які необхідні для експлуатації пам'яток, забезпечення інших форм благоустрою, зумовлених вимогами сучасного функціонування міста;

усунення будівель, споруд і зелених насаджень, які порушують традиційний характер середовища.

Вся містобудівна документація, що розробляється на цю територію чи на її частини, підлягає погодженню з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, відповідно до законодавства.

У межах охоронної зони заповідника забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини – Мінкультури (Держкультурспадщини). Не дозволяється прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини будівель, споруд або гідрологічний режим території, влаштування повітряних ліній електромереж і наземних трансформаторних пунктів, обладнання, благоустрій, які не відповідають вимогам охорони культурної спадщини та збереження традиційного характеру середовища.

На території охоронної зони заповідника забезпечується охорона археологічного культурного шару, проведення археологічних досліджень з музеєфікацією виявлених розкопками стародавніх будівель і споруд. При цьому заборонено розкопування «на знесення» археологічного культурного шару по всій його площі й на всю глибину. Необхідно резервувати не розкопані ділянки культурного шару як еталон на майбутнє.

Будь-яким земляним та будівельним роботам, іншим роботам, пов'язаним з розривами, запланованим на території охоронної зони заповідника, повинні передувати археологічні дослідження (розкопки), а самі роботи повинні здійснюватися під наглядом фахівця-археолога.

На території охоронних зон заповідника має бути забезпечена сприятлива гідрогеологічна обстановка, чистота повітряного басейну, захист від динамічних впливів, пожежна безпека. Звідси слід поступово вивести гаражі, склади, малі промислові підприємства, майстерні та інше.

Нове будівництво можливе тільки за проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини – Мінкультури (Держкультурспадщини). Тут допускається вибіркоче будівництво та реконструкція будівель і споруд за індивідуальними проектами; при цьому розпланувальний модуль і парцеляція мають лишатися

незмінними, а масштаб нових та реконструйованих будівель і споруд, масштабність їхніх членувань, архітектурні форми, матеріали, кольорове вирішення фасадів повинні відповідати безпосередньо прилеглий історичній забудові. Проектуванню має передувати розроблення історико-містобудівного обґрунтування зі всебічним композиційним обґрунтуванням рішень, що приймаються.

При цьому на території охоронної зони історичного центру міста висота нових будівель і споруд не повинна перевищувати 12 метрів від рівня денної поверхні; на території охоронної зони давньоруського дитинця висота нових будівель і споруд не повинна перевищувати 9 метрів від рівня денної поверхні й має зберігатися садибний характер забудови.

Частина охоронної зони заповідника, яка є територією пам'ятки архітектури та містобудування національного значення «Земляні укріплення дитинця і міста Переяслава» є резервною територією для подальшого розвитку заповідника. На цій території заборонено будь-яке будівництво, не пов'язане з забезпеченням функціонування заповідника та його пам'яток.

Забезпечення дотримання вказаного режиму утримання і використання території охоронної зони здійснює адміністрація (дирекція) заповідника разом з органом місцевого самоврядування.»

2.2.1. 2. Режим використання територій охоронних зон окремих пам'яток

У межах охоронних зон окремих пам'яток забезпечуються:

- Збереження історичного середовища пам'яток і можливість відтворення його втрачених історичних елементів з додержанням особливостей історичної парцеляції, існуючих червоних ліній забудови та її силуету.
- Збереження та виявлення історично цінних елементів розпланувань, забудови, благоустрою і ландшафту:

- Створення сприятливих умов для огляду пам'ятки та її оточення.
- Реставрація нерухомих пам'яток архітектури культурної спадщини всіх категорій.
- Забезпечення проведення археологічних досліджень і музеєфікації археологічних об'єктів, резервування недосліджених ділянок культурного шару, як еталону.
- Додержання сприятливого для пам'яток гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.
- Візуальна нейтралізація дисгармонійних традиційному характеру середовища будівель і споруд, шляхом реконструкції без підвищення габаритів, за індивідуальними проектами затвердженими органами охорони культурної спадщини, згідно чинних вимог.
- Регенерація історичного середовища пам'яток.
- Впорядкування, санація зелених насаджень, що перешкоджають огляду пам'яток архітектури та історичних містобудівних комплексів.
- Проведення наукових археологічних досліджень на ділянках, де збереглися археологічні культурні нашарування.

В охоронній зоні за погодженням із відповідним органом охорони культурної спадщини (Міністерство культури України) і відповідним органом з питань містобудування і архітектури (п. 3.4.1.4. ДБН Б.2.2-2-2008) МОЖУТЬ ВИКОНУВАТИСЬ:

- Роботи пов'язані зі збереженням, реабілітацією та відтворенням будинків і споруд, розпланування та опорядження, що формують історичне середовище пам'ятки.
- Земляні роботи, якщо вони не порушують середовища пам'яток та наявних археологічних об'єктів чи археологічних культурних нашарувань.

- Заміна підприємств, майстерень, складів, які виводяться з зони, та будівель, які зносять, будинками та спорудами чи зеленими насадженнями, що не заважають візуальному сприйняттю та збереженню пам'яток і не порушують їх оточення.
- Вибіркові реконструкції і збільшення розмірів окремих будівель, які не порушують традиційного характеру середовища у відповідності з розробленими і погодженими історико-містобудівними обґрунтуваннями та індивідуальними проектами, затвердженими в порядку, визначеному законодавством.
- Нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, розробленими на основі історико-містобудівних обґрунтувань, та погодженими в порядку, визначеному законодавством.
- Реконструкція інженерних мереж, шляхів сполучень, пов'язані із забезпеченням повноцінного функціонування комплексних охоронних зон, як складових загальноміського центру, з дотриманням вимог та обмежень щодо захисту фізичної збереженості та містобудівної ролі об'єктів культурної спадщини.
- Улаштування доріг і доріжок, в окремих випадках невеликих автостоянок, зовнішнього освітлення, озеленення та впорядкування, розміщення, інформаційних стендів та вітрин, реклами, які стосуються пам'ятки, та забезпечення інших форм благоустрою, викликаних умовами сучасного використання, але такими, що не порушують традиційного характеру середовища пам'ятки та природного ландшафту, що підпорядкований пам'ятці можуть виконуватись лише за погодженням із відповідним органом охорони культурної спадщини і відповідним органом з питань містобудування і архітектури (п.3.4.1.4. ДБН Б.2.2-2-2008, ст. ст. 24, 32 Закону України "Про охорону культурної спадщини).

В межах охоронних зон пам'яток забороняється:

- Будівництво будівель підвищеної поверховості та висотних споруд.

- Зміна історичного розпланування.
- Порушення масштабних співвідношень у забудові.
- Будівництво промислових підприємств.
- Розміщення елементів зовнішньої реклами та малих архітектурних форм, що порушує історичне середовище і заважає огляду пам'яток.
- Будівництво естакад та ділянок транспортних магістралей.
- Розміщення елементів реклами вище першого поверху, які закривають огорожі, балкони, архітектурний та скульптурний декор фасадів, таблички з назвами вулиць, номерами будинків, таблички з позначенням місця знаходження елементів мереж інженерних комунікацій та інші таблички з соціально-необхідною інформацією.
- Розміщення нових надземних рекламних конструкцій (бігбордів, сіті-лайтів, вказівників).
- будівництво, земляні роботи і впорядження, що порушують засади збереження пам'ятки та традиційного характеру її середовища (п. 3.4.1.5. ДБН Б.2.2-2-2008).
- Гранично допустима висота та поверховість будинків (споруд) від денної поверхні та в абсолютних позначках з відповідною аргументацією, а також інші вимоги, обмеження та параметри в межах історичного ареалу визначаються при розробленні історико-містобудівного обґрунтування з урахуванням особливостей композиційної ролі та оптимального візуального розкриття пам'яток.

2.2.1. 3. Режим використання зони регулювання забудови I категорії

«Режим використання території зони регулювання забудови»

(затверджений наказом міністерства культури і туризму України від 05.04.2011р. №206/06/16-11)

«Для всієї території зони регулювання забудови режим використання територій передбачає можливість здійснення нового будівництва та

реконструкції будівель і споруд.

У зоні регулювання забудови зберігаються цінні історичні розпланування і забудова, озеленення та благоустрій, виразні елементи ландшафту; закріплюється та відтворюється значення пам'яток в архітектурно-просторовій організації історичного середовища; забезпечуються сприятливі умови огляду пам'яток та їх довкілля. На всіх ділянках зони регулювання забудови слід забезпечувати відповідність будівель і споруд архітектурному середовищу за масштабними параметрами.

Забороняється розміщення нових промислових підприємств, транспортних, складських та інших споруд, які створюють великі вантажні потоки, забруднюють повітряний і водний басейни. Обмежується будівництво транспортних магістралей, розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища.

У зоні регулювання забудови зберігається існуючий характер забудови, переважно – садибної. Нові будівлі регламентуються за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членувань, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним використанням.

Гранична висота нових будівель і споруд у тій частині зони регулювання забудови, яка прилягає з заходу до історичного центру міста, не повинна перевищувати 17 метрів від рівня денної поверхні.

Гранична висота нових будівель і споруд у тій частині зони регулювання забудови, яка прилягає до території Музею народної архітектури та побуту, не повинна перевищувати 9 метрів від рівня денної поверхні.

У разі будівництва нових чи реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд у межах зони регулювання забудови необхідні всебічні композиційні обґрунтування рішень щодо поверховості, типу будинків, розміщення, композиційних зв'язків з історичним центром, які мають виконуватися в рамках передпроектних проробок чи містобудівного (історико-містобудівного) обґрунтування.»

В межах зони регулювання забудови I категорії окремих пам'яток забезпечуються:

- Збереження наявних елементів історичного розпланування, історичної парцеляції.
- Збереження значної і рядової історичної забудови.
- Збереження характерних містобудівних утворень, виразних елементів ландшафту.
- Закріплення і відтворення значимості пам'ятки в архітектурно-просторовій композиції та історичному середовищі населеного місця» (п. 3.4.2.2. ДБН Б.2.2-2-2008).
- Дотримання та/або відтворення містобудівної ролі об'єктів культурної спадщини в архітектурно - просторовій композиції історичному середовищі міста.
- Збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального сприйняття пам'яток.
- Забезпечення археологічного нагляду за проведенням земляних робіт в межах зони охорони археологічного культурного шару.

На території зони регулювання забудови I категорії допускається нове будівництво і реконструкція, що підпорядковується основним закономірностям історичної забудови, із забезпеченням нейтрального архітектурно-просторового вирішення щодо містобудівного впливу об'єктів культурної спадщини, із застосуванням сталого для вказаної частини традиційного середовища міста модулю, традиційного будівельного матеріалу тощо.

Нове будівництво та реконструкція в зоні регулювання забудови I категорії регламентується за розташуванням, функціональним призначенням, висотою, прийомами забудови, масштабом, масштабністю членувань,

матеріалом і кольором з додержанням відповідності архітектури нових будинків і споруд пам'яткам.

Будівництво, реконструкція, земляні та інші роботи в зоні регулювання забудови можуть здійснюватися лише за проектами, погодженими відповідними органами охорони культурної спадщини та відповідними органами з питань містобудування та архітектури (п. 3.4.2.8. ДБН Б.2.2-2-2008).

В межах зони регулювання забудови І категорії запроваджується режим суворого регулювання забудови, яким забороняється:

- Будівництво транспортних розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, що порушують традиційний характер середовища пам'яток. Якщо такі споруди мають бути зведені, застосовують технічні прийоми і конструкції, що не дисонують з пам'яткою та історичною частиною міста.
- Розміщувати промислові підприємства, транспортні, складські та інші споруди, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють повітряний та водний басейни, вогне- та вибухонебезпечні об'єкти, а також об'єкти, що є дисгармонійними до середовища, яке охороняється.
- Розміщення об'єктів, що є дисгармонійними до середовища, яке охороняється.
- Екранування пам'яток новобудовами та зеленими насадженнями зі сприятливих боків огляду та зведення нових будинків і споруд, які негативно впливають на композиційну значимість пам'яток.

Остаточні параметри реконструйованих та нових об'єктів в межах історичного ареалу визначаються при розробленні історико-містобудівного обґрунтування з урахуванням особливостей композиційної ролі та оптимального візуального розкриття пам'яток, а також із проведенням

наукових досліджень на ділянках, де збереглися археологічні культурні нашарування.

2.2.1. 5. Режими зони регулювання забудови II категорії окремих пам'яток

На території зони регулювання забудови II категорії забезпечуються:

- Збереження елементів історичного розпланування.
- Збереження значної і рядової історичної забудови.
- Збереження характерних містобудівних утворень.
- Закріплення і відтворення значимості пам'яток в архітектурно-просторовій композиції та історичному середовищі міста.
- Збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального сприйняття пам'яток.
- Забезпечення археологічного нагляду за проведенням земляних робіт в межах території охоронюваного культурного шару.

Нове будівництво і реконструкція здійснюються з урахуванням масштабних, стильових, колористичних та інших особливостей традиційного середовища.

Ступінь реконструкції визначається цінністю наявних об'єктів культурної спадщини та особливостями об'ємно-просторового устрою місця.

Нове будівництво регламентується за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членувань, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним використанням відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Будівництво, реконструкція, земляні та інші роботи в зоні регулювання забудови можуть здійснюватися лише за проектами, погодженими відповідними органами охорони культурної спадщини та відповідними

органами з питань містобудування та архітектури (п. 3.4.2.8. ДБН Б.2.2-2-2008).

В межах зони регулювання забудови II категорії забороняється:

- Будівництво транспортних розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, що порушують традиційний характер середовища пам'яток. Якщо такі споруди мають бути зведені, застосовують технічні прийоми і конструкції, що не дисонують з пам'яткою та історичною частиною міста.
- Розміщувати промислові підприємства, транспортні, складські та інші споруди, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють повітряний та водний басейни, вогне- та вибухонебезпечні об'єкти, а також об'єкти, що є дисгармонійними до середовища, яке охороняється.
- Розміщення об'єктів підвищеної поверховості та просторових домінант, споруд екранного об'ємно-просторового вирішення, які руйнують зони візуального впливу об'єктів культурної спадщини, що є дисгармонійними до середовища, яке охороняється.

Остаточні параметри реконструйованих та нових об'єктів в межах історичного ареалу визначаються при розробленні історико-містобудівного обґрунтування з урахуванням особливостей композиційної ролі та оптимального візуального розкриття пам'яток.

2.2.1. 6. Режими зон охоронюваного ландшафту

**Режим використання території зони охоронюваного ландшафту
(затверджений наказом міністерства культури і туризму України
від 05.04.2011р. №206/06/16-11):**

«Режим використання зони охоронюваного ландшафту, яка виконує консерваційну роль, має забезпечувати охорону природного та переважно природного оточення пам'яток. Він передбачає збереження і відтворення цінних природних і пейзажних якостей пов'язаного з пам'ятками ландшафту,

ліквідацію чи візуальну нейтралізацію будівель, споруд і насаджень, що спотворюють цей ландшафт (ДБН Б.2.2-2-2008).

Заходи щодо збереження ландшафту повинні забезпечувати охорону особливостей рельєфу, водоймищ, рослинності і відтворення їх історичного вигляду, збереження візуальних зв'язків пам'яток з природним та переважно природним оточенням, що має історичну цінність, захист берегових, лукових територій від зсувів та розмиву, укріплення схилів, ярів, їх озеленення; проведення інших природоохоронних заходів (ДБН Б.2.2-2-2008).

Територія, визначена як **зона охоронюваного ландшафту**, може використовуватись для рекреації з мінімальним упорядженням та для традиційної діяльності, що не порушує ландшафт (постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318, п. 14).

На території зони охоронюваного ландшафту можлива господарська діяльність, якщо вона не порушує характеру ландшафту і не потребує зведення капітальних будівель і споруд. Відповідно до режиму на окремих ділянках зони дозволяються сіножаті, випасання худоби, польові, городні та інші сільськогосподарські роботи (ДБН Б.2.2-2-2008).

Відкриті галявини та простори лук можуть використовуватись для епізодичних масових свят та гулянь без будівництва споруд, а також як лугопарки та гідропарки з відповідними технічними заходами та впорядженням, що не впливають негативно на ландшафт та не змінюють його характеру (ДБН Б.2.2-2-2008).

У місцях традиційної забудови можливе зведення окремих нових будівель та реконструкція існуючих, які не порушують цінних природних, історичних та пейзажних якостей ландшафту, що охороняється (ДБН Б.2.2-2-2008).

В обґрунтованих відповідним чином випадках на візуально ізольованих ділянках можливе спорудження невеликих капітальних будівель житлового та громадського призначення (ДБН Б.2.2-2-2008), їх висота не повинна перевищувати 6 м.

Всі земляні роботи в зоні виконують з урахуванням вимог охорони наявних в ній археологічних об'єктів або можливості виявлення таких об'єктів (ДБН Б.2.2-2-2008).

Всі будівельні роботи, містобудівні перетворення в зоні охоронюваного ландшафту здійснюються лише після розроблення історико-містобудівних обґрунтувань і за проектами, погодженими з органами охорони культурної спадщини та відповідними органами з питань містобудування і архітектури (ДБН Б.2.2-2-2008).»

2.2.1. 7. Режим використання території пам'ятки археології – «Літописне місто Переяслав» (затверджений наказом міністерства культури і туризму України від 05.04.2011р. №206/06/16-11)

«У зазначених межах забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини – Мінкультури (Держкультурспадщини). Не дозволяється прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини будівель, споруд або гідрологічний режим території, влаштування повітряних ліній електромереж і наземних трансформаторних пунктів, обладнання, благоустрій, які не відповідають вимогам охорони культурної спадщини та збереження традиційного характеру середовища.

Будівництво має бути спрямоване виключно на регенерацію території, що включає реставрацію та пристосування пам'яток, збереження фонові забудови, можливе відтворення втрачених цінних об'єктів (середньовічних та ранньомодерних оборонних споруд чи храмів), відновлення втрачених цінних елементів розпланувальної структури (ліній укріплень XVII-XVIII ст.), а також збереження ландшафту. Регенерація задовольняє вимоги збереження видового розкриття історичних ансамблів і комплексів.

На тій частині території пам'ятки археології національного значення, яка знаходиться за межами території та охоронних зон заповідника, дозволяється будівництво нових будівель і споруд в рамках концепції

(проекту) регенерації за індивідуальними проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини – Мінкультури (Держкультурспадщини). При цьому гранична висота нових будівель і споруд не повинна перевищувати 12 метрів від рівня денної поверхні.

На території забезпечується охорона археологічного культурного шару, проведення археологічних розкопок з музеєфікацією виявлених розкопками стародавніх будівель і споруд. Будь-яким земляним роботам, будівельним роботам, пов'язаним з розкриттями, мають передувати археологічні дослідження. У проектно-кошторисній документації на будівництво в обов'язковому порядку передбачаються кошти на проведення археологічних досліджень перед початком земляних робіт.

Під час проведення археологічних досліджень передбачається музеєфікація виявлених розкопками стародавніх будівель і споруд. При цьому заборонено розкопування "на знесення" археологічного культурного шару по всій його площі та на всю глибину; необхідно резервувати не розкопані ділянки культурного шару як еталон на майбутнє.»

2.2.1. 8. Режим використання території пам'яток археології місцевого значення (затверджений наказом міністерства культури і туризму України від 05.04.2011р. №206/06/16-11)

«Території пам'яток місцевого значення – ґрунтового могильника та кургану «Хрест» - визначаються відповідною обліковою документацією на ці пам'ятки.

У передбачених межах забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу місцевого органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини. Не дозволяється прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини будівель, споруд або гідрологічний режим території, влаштування повітряних ліній електромереж і

наземних трансформаторних пунктів, обладнання, благоустрій, які не відповідають вимогам охорони культурної спадщини та збереження традиційного характеру середовища.

На території забезпечується охорона археологічного культурного шару, проведення археологічних досліджень з музеєфікацією виявлених розкопками об'єктів. Будь-яким земляним роботам, будівельним роботам, пов'язаним з розкриттями, мають передувати археологічні дослідження (розкопки). У проектно-кошторисній документації на будівництво в обов'язковому порядку передбачаються кошти на проведення археологічних досліджень перед початком земляних робіт.»

2.2.1. 9. Режим використання території зони охорони археологічного культурного шару (затверджений наказом міністерства культури і туризму України від 05.04.2011р. №206/06/16-11)

«На території зони охорони археологічного культурного шару встановлюється єдиний режим, що передбачає обов'язкову археологічну експертизу ділянки запроектованих земляних, будівельних або меліоративних робіт шляхом виконання розвідкових шурфів. У разі виявлення культурного шару обов'язковим є проведення археологічних розкопок на всій площі запроектованих робіт.

Всі будівельні і земляні роботи в межах зони охорони археологічного культурного шару проводяться з дозволу органів охорони культурної спадщини та під наглядом фахівця-археолога.

Після завершення археологічних досліджень ділянки культурного шару, виявлені й залишені на місці фрагменти стародавніх будівель і споруд підлягають охороні, консервації та музеєфікації як нерухомі об'єкти культурної спадщини. У разі їх відсутності повністю вивчені ділянки археологічного культурного шару, за рішенням відповідних органів охорони

культурної спадщини, виключаються зі складу зон охорони археологічного культурного шару.

Внаслідок того, що межі територій низки об'єктів археологічної спадщини є не визначеними, рекомендується в найкоротший термін провести додаткове обстеження, визначити границі, предмет охорони розробити документацію та вирішити необхідність взяття на облік наступних археологічних об'єктів:

- Закиєвобрамське передгороддя;
- Заальтянське передгороддя;
- передгороддя в урочищі Луг;
- передгороддя в урочищі Оболонь;
- багатшарове поселення в урочищі Татарському;
- поселення київської археологічної культури;
- курганний могильник в урочищі Ярмарковище.

В разі взяття зазначених об'єктів на державний облік здійснюється коригування режиму використання території зони охорони археологічного культурного шару, а саме - на територіях пам'яток, в межах, визначених їх обліковою документацією, передбачається запровадження режиму використання території пам'яток археології місцевого значення, прописаного у даній роботі. Він передбачає заборону містобудівних, архітектурних чи ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт без дозволу місцевого органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини. Не дозволяється прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини будівель, споруд або гідрологічний режим території, влаштування повітряних ліній електромереж і наземних трансформаторних пунктів, обладнання, благоустрій, які не відповідають вимогам охорони культурної спадщини та збереження традиційного характеру середовища. На території пам'яток забезпечується охорона археологічного культурного шару, проведення

археологічних досліджень з музеєфікацією виявлених розкопками об'єктів. Будь-яким земляним роботам, будівельним роботам, пов'язаним з розкриттями, мають передувати археологічні дослідження (розкопки). У проектно-кошторисній документації на будівництво в обов'язковому порядку передбачаються кошти на проведення археологічних досліджень перед початком земляних робіт.»

2.2.1. 10. Режим використання території заповідника (затверджений наказом міністерства культури і туризму України від 05.04.2011р. №206/06/16-11)

На території Національного історико-етнографічного заповідника «Переяслав» (далі – заповідника) зберігаються пам'ятки та об'єкти культурної спадщини, забезпечується охорона археологічного культурного шару, а також традиційного характеру середовища: ландшафту, історично сформованих розпланування, парцеляції, забудови, історичних малих архітектурних форм, елементів історичного благоустрою. За спеціальними проектами, погодженими в установленому порядку, проводяться роботи з консервації, реставрації, реабілітації, пристосування, музеєфікації пам'яток, регенерації їх середовища, благоустрій та озеленення території, реконструкція і будівництво необхідних для експлуатації пам'яток інженерних мереж.

На території заповідника заборонено будівництво, земляні роботи, прокладання транспортних комунікацій та інженерних мереж, якщо це не пов'язано з забезпеченням функціонування заповідника та його пам'яток, а також у разі, якщо ці роботи порушують підземні частини пам'яток або гідрологічний режим території. Забороняється влаштування повітряних ліній електромереж і наземних трансформаторних пунктів.

На території заповідника забезпечуються інженерний захист території, санітарна і пожежна безпека, сприятлива для пам'яток гідрогеологічна обстановка та захист від динамічних навантажень.

На території заповідника забезпечується проведення археологічних досліджень з музеєфікацією виявлених розкопками стародавніх будівель і споруд. При цьому заборонено розкопування «на знесення» археологічного культурного шару по всій його площі й на всю глибину. Необхідно резервувати не розкопані ділянки культурного шару як еталон на майбутнє.

Будь-яким земляним та будівельним роботам, запланованим на території заповідника, повинні передувати археологічні дослідження (розкопки), а самі роботи повинні здійснюватися під наглядом фахівця-археолога.

На території заповідника за спеціальними погодженнями допускається розміщення таких об'єктів: кафе, ресторани; виставкові зали; музеї; магазини та кіоски з продажу сувенірів, літератури, виробів народних промислів, художньої продукції тощо; відкриті автостоянки, стоянки для туристичного транспорту (автобусів мікроавтобусів); громадські вбиральні; малі архітектурні форми; об'єкти інженерно-технічної інфраструктури для обслуговування території; об'єкти ландшафтного благоустрою та озеленення. При цьому нові об'єкти – будівлі та споруди – по висоті не повинні перевищувати 9 метрів і проектуватися тільки за індивідуальними проектами в рамках загальної концепції або проекту регенерації заповідника.

Проведення на території заповідника містобудівних, архітектурних, ландшафтних перетворень, реставраційних, будівельних, земляних та інших робіт дозволяється за погодженням з органом управління заповідника, центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини – Мінкультури (Держкультурспадщини). Погодження надається за поданням дирекції Національного історико-етнографічного заповідника «Переяслав» на підставі погодженої нею науково-проектної, проектно-кошторисної документації. *Території та функціонування заповідника безпосередньо пов'язані з територією пам'ятки археології національного значення «Літописне місто Переяслав».*

ПЕРЕЛІК ЗОН ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК м. ПЕРЕЯСЛАВА-ХМЕЛЬНИЦЬКОГО КИЇВСЬКОЇ обл.			
Маркування на графіці	Назва	Площа	%, який займає від площі міста*
Зони охорони пам'яток історичного центру міста			
1	Центральна комплексна охоронна зона пам'яток (історичний центр міста)	22	0,7
1P1.1	Перша ділянка зони регулювання забудови I категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 7 м. (історичного центру міста)	93,6	2,97
1P1.2	Друга ділянка зони регулювання забудови I категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 7 м.	59,5	1,89
1P2.1	Перша ділянка зони регулювання забудови II категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 15м.	20,9	0,66
1P2.2	Друга ділянка зони регулювання забудови II категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 15м.	21,2	0,67
1Л	Зона охоронюваного ландшафту	298	9,45
«Зони охорони пам'яток дитинця літописного міста Переяслав»			
2	Охоронна зона пам'яток	32,5	1,03
2P1.1	Зона регулювання забудови I категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 7 м. Перша ділянка.	8,7	0,27
2P1.2	Зона регулювання забудови I категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 7 м. Друга ділянка.	11,5	0,36
2P2	Зона регулювання забудови II категорії, граничної висоти забудови об'єктів нового будівництва до 15м.	16,8	0,53
Зони охорони пам'яток музею народної архітектури та побуту середньої Наддніпряниці.			
3	Охоронна зона пам'яток	30,5	0,97
3P	Зона регулювання забудови I категорії, 7 м.	66,8	2,12
3Л	Зона охоронюваного ландшафту	23,7	0,75
Зони охорони пам'ятки Борисоглібської церкви в Бабачисі (район Борисівка)			
4	Охоронна зона пам'ятки	0,9	0,03
4P	Зона регулювання забудови I категорії, 7м.	22,4	0,71
Зони охорони пам'ятки садово-паркового мистецтва (парку ім. Цюлковського).			
5Л	Зона охоронюваного ландшафту (парку ім. Цюлковського)	2,26	0,07
5P	Зона регулювання забудови I категорії (7м), парку ім. Цюлковського	3,7	0,12
6	ОХОРОННА ЗОНА ПАМ'ЯТОК ІСТОРІЇ (ЯРМАРКОВЕ КЛАДОВИЩЕ.)	7,2	0,23
РАЗОМ:		742,16	23,5
У т.ч.:			
-	ТЕРИТОРІЯ ПАМ'ЯТКИ АРХЕОЛОГІЇ НАЦІОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕННЯ – «ЛІТОПИСНЕ МІСТО ПЕРЕЯСЛАВ»	138	4,38
-	ТЕРИТОРІЯ ЗАПОВІДНИКА	35,65	1,13
	ІСТОРИЧНИЙ АРЕАЛ	148	4,7
Частково суміщається:			
7	ЗОНА ОХОРОНИ АРХЕОЛОГІЧНОГО КУЛЬТУРНОГО ШАРУ	593,5	
* Площа міста = 3152 га			