

Території та об'єкти природно-заповідного фонду входять до складу Рекреаційної зони – Р-1 та мають наступні види використання:

Переважні види використання:

- 1) лісові масиви;
- 2) лісопарки, лугопарки;
- 3) обладнані місця відпочинку;
- 4) гідропарки;
- 5) зелені насадження загального користування;
- 6) ландшафти, що охороняються, об'єкти природно-заповідного фонду.

Супутні види використання:

- 1) бігові доріжки;
- 2) велосипедні доріжки;
- 3) пункти першої медичної допомоги;
- 4) пункти прокату спортивного інвентарю;
- 5) квітники, газони;
- 6) малі архітектурні форми декоративного та технологічного призначення;
- 7) скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
- 8) водні поверхні;
- 9) інженерне облаштування, інженерні та комунальні споруди місцевого значення.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1) окремі санаторії, лікувальні та інші об'єкти, території яких включені до переліку природно-заповідного фонду та існували на момент розроблення зонінгу;
- 2) окремі адміністративно-господарські будівлі зон відпочинку.

Будівництво і благоустрій у Рекреаційній зоні Р-1 мають здійснюватись відповідно до вимог Закону України «Про природно-заповідний фонд України», Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» та інших законодавчих та нормативно-правових актів.

Зона Р-1 включає 46 територій та об'єктів природно-заповідного фонду, з них: 3 – загальнодержавного значення та 43 місцевого (таблиця 2).

Таблиця 2

№	Назва об'єкта ПЗФ	Площа, га	Адміністративне розміщення та місцезнаходження об'єкта ПЗФ	Назва підприємства, організації, установи – землекористувача (землевласника), у віданні якого знаходиться об'єкт ПЗФ	Постанова, рішення, згідно якої створено (оголошено) даний об'єкт ПЗФ
1	2	3	4	5	6
<i>Території та об'єкти ПЗФ загальнодержавного значення</i>					

Геологічна пам'ятка природи					
1.	Одеські катакомби	4,67	м. Одеса, вул. Картамишівська, 27/29	Одеський національний університет імені І.І. Мечникова	Розпорядження Ради Міністрів Української РСР від 07.08.1963 №1180-Р
Ботанічні сади					
1.	Ботанічний сад ОНУ	16,00	м. Одеса, Французький бульвар, 48/50, 87	Одеський національний університет імені І.І. Мечникова	Постанова Ради Міністрів Української РСР від 22.07.1983 №311
Зоологічні парки					
1.	Одеський зоологічний парк	6,50	м. Одеса, Новошпінний ряд, 25	Управління культури та туризму Одеської міської ради	Постанова Ради Міністрів Української РСР від 22.07.1983 №311
Території та об'єкти ПЗФ місцевого значення					
Ботанічні пам'ятки природи					
1.	«Віковий дуб»	0,15	м. Одеса, пров. Матросова, 1/3	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493
2.	«Пушкінський платан»	0,01	м. Одеса, Приморський бульвар, 1	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493
3.	«Суворовський»	1,00	м. Одеса, вул. Героїв Сталінграду, 92-а	Благодійна організація «Школа ОР-САМЕАХ»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 01.10.1993 №496-XXI
4.	«Акація біла»	0,015	м. Одеса, сквер ім. Старостіна	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 03.12.1983 №682, від 02.10.1984 №493
5.	«Акація біла»	0,02	м. Одеса, ріг вулиць Старопортофранківської і Розкидайлівської	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 01.10.1993 №496-XXI
6.	«Гінкго більоба»	0,02	м. Одеса, вул. Пастера, 13	Державний заклад «Одеська національна ордена дружби народів наукова бібліотека імені М. Горького»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493

7.	«Гінкго більоба»	0,02	м. Одеса, санаторій «Росія»	Санаторій «Росія»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 03.12.1983 №682, від 02.10.1984 №493
8.	«Гінкго більоба»	0,02	м. Одеса, сквер ім. Мечникова	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 29.12.1979 №764, від 02.10.1984 №493
9.	«Дуб білий»	0,02	м. Одеса, Обсерваторний пров., 6	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 01.10.1993 №496-XXI
10.	«Дуб звичайний» (черешчатий)	0,20	м. Одеса, Фонтанська дорога, 25	Благодійний фонд «Дитяче село АСТР»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 29.12.1979 №764, від 02.10.1984 №493
11.	«Дуб звичайний»	0,04	м. Одеса, Обсерваторний пров., 6	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 01.10.1993 №496-XXI
12.	«Дуб звичайний»	0,02	м. Одеса, вул. Ясна, 4	ТОВ «Прімадом»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 01.10.1993 №496-XXI
13.	«Дуб звичайний»	0,02	м. Одеса, Фонтанська дорога, 30/32	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 01.10.1993 №496-XXI
14.	«Кедр річковий»	0,02	м. Одеса, санаторій ім. В.П. Чкалова, Французький бульвар, 85	Державний заклад «Спеціалізований (спеціальний) клінічний санаторій імені В.П. Чкалова»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 03.12.1983 №682, від 02.10.1984 №493
15.	«Каштан кінський»	0,015	м. Одеса, вул. Гаванна, 4	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 03.12.1983 №682, від 02.10.1984 №493
16.	«Каштан кінський»	0,01	м. Одеса, вул. Новосільського, 70	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 29.12.1979 №764, від 02.10.1984 №493
17.	«Липа американська»	0,02	м. Одеса, вул. Отрадна, 3	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 01.10.1993 №496-XXI
18.	«Платан західний»	0,02	м. Одеса, сквер ім. Старостіна	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 03.12.1983 №682, від 02.10.1984 №493
19.	«Платан західний»	0,01	м. Одеса, сквер Пале-Рояль	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради

					народних депутатів від 02.10.1984 №493
20.	«Платан західний»	0,01	м. Одеса, сквер Пале-Рояль	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493
21.	«Платан західний»	0,01	м. Одеса, Сабанєєв міст, 4	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493
22.	«Платан західний»	0,01	м. Одеса, сквер Оперного театру	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493
23.	«Платан західний»	0,01	м. Одеса, сквер Оперного театру	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493
24.	«Платан західний»	0,01	м. Одеса, сквер Оперного театру	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493
25.	«Софора японська плакуча»	0,01	м. Одеса, сквер Оперного театру	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493
26.	«Тис ягідний»	0,02	м. Одеса, Обсерваторний пров., 3	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 01.10.1993 №496-XXI
27.	«Тополя канадська»	0,015	м. Одеса, вул. Дюківська, 12	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 03.12.1983 №682, від 02.10.1984 №493
28.	«Тополя канадська»	0,02	м. Одеса, вул. Торгова, 17	Комунальне підприємство «Міськзелентрест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 03.12.1983 №682, від 02.10.1984 №493

29.	«Тополя чорна»	0,20	м. Одеса, Шампанський пров. (напроти котельної)	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 01.10.1993 №496-XXI
30.	«Дуб Лемме»	0,011	м. Одеса, вул. Чорноморська, 6	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення Одеської обласної ради від 24.02.2010 №1042-V
31.	«Липа Лемме»	0,014	м. Одеса, вул. Чорноморська, 4	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення Одеської обласної ради від 24.02.2010 №1042-V

Парки – пам'ятки садово-паркового мистецтва

1.	Парк ім. Т.Г. Шевченко	44,3597	м. Одеса, вул. Маразліївська, 1	Комунальне підприємство «Парки Одеси»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493, рішення Одеської обласної ради від 29.05.2009 №860-V, від 02.11.2010 №1247-V
2.	«Дюківський сад»	26,6653	м. Одеса, вул. Розкидайлівська, 56	ТОВ «Центр «Катюша»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493, рішення Одеської обласної ради від 29.05.2009 №860-V
3.	Парк ім. Ленінського комсомолу	19,326	м. Одеса, вул. Млинова, 32-б	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493, рішення Одеської обласної ради від 29.05.2015 №1370-VI
4.	Парк «Міський сад»	1,86	м. Одеса, вул. Дерibasівська, 22	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493, рішення Одеської обласної ради від 29.05.2009 №860-V
5.	Парк ім. Котовського	25,77	м. Одеса, Миколаївська дорога, 172-а	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493, рішення

					Одеської обласної ради від 29.05.2015 №1370-VI
6.	Дендро-парк «Перемоги»	48,9205	м. Одеса, просп. Шевченка, 14	Комунальне підприємство «Міськзелен-трест», Комунальне підприємство «Сервісний центр»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493, рішення Одеської обласної ради від 20.03.2009 №800-V, від 29.05.2015 №1370-VI
7.	Дендропарк «Студентський»	7,60	м. Одеса, вул. Левітана, 46-б	Одеський технікум газової і нафтової промисловості	Рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 03.12.1983 №682, від 02.10.1984 №493
8.	Парк санаторію ім. Чкалова	18,00	м. Одеса, Французький бульвар, 85	Клінічний санаторій імені В.П. Чкалова	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493
9.	Парк інституту ім. В.П. Філатова	6,0945	м. Одеса, Французький бульвар, 49/51	Державна установа «Інститут очних хвороб і тканинної терапії ім. В.П. Філатова» Академії медичних наук України	Рішення Одеської обласної ради від 14.11.2008 №667-V
10.	Парк «Аркадія»	10,17	м. Одеса, Французький бульвар, 40	Санаторій «Аркадія»	Рішення виконкому Одеської обласної ради депутатів трудящих від 18.05.1972 №234, рішення виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 02.10.1984 №493, від 01.10.1993 №496-XXI
11.	Парк санаторію ім. Горького	8,28	м. Одеса, Фонтанська дорога, 165	Дочірнє підприємство «Клінічний санаторій ім. Горького» Закритого акціонерного товариства лікувально-оздоровчих закладів профспілок України «Укрпроф-оздоровниця»	Рішення Одеської обласної ради від 20.03.2009 №798-V

12.	«Юннатський»	1,20	м. Одеса, вул. Тініста, 2, Одеський обласний гуманітарний центр позашкільної освіти та виховання	Одеський обласний гуманітарний центр позашкільної освіти та виховання	Розпорядження Одеської обласної ради від 02.06.1997 №18/Р-97
-----	--------------	------	--	---	--

Рекреаційна зона активного відпочинку Р-2 призначена для виконання активних рекреаційних функцій. До зони входять міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення (існуючі пляжі, пляжна зона з набором необхідних споруд). Використання зони підпорядковується природоохоронній та оздоровчій функції. Зона повинна бути упорядкованою та містити споруди та обладнання, що забезпечують повноцінний відпочинок та безпеку у користуванні водною поверхнею.

Згідно з рішеннями Генерального плану м. Одеса надані пропозиції щодо встановлення межі водоохоронної зони моря і лиманів та прибережної захисної смуги моря для подальшої розробки документації із землеустрою щодо їх визначення згідно з встановленим законом порядком.

Проектними рішеннями Генерального плану закладено будівництво набережної від парку Т.Г. Шевченка до с. Черноморка.

До встановлення меж прибережної захисної смуги вздовж Чорного моря землевпорядною документацією планувальне обмеження у вигляді прибережної захисної смуги моря пропонуємо визначати в наступних межах:

Від перетину північної межі міста з вул. Садовою 6-ю між проектними рекреаційними зонами загального користування (Р-3п), межею українського дитячого центру відпочинку «Молода гвардія» (КВТ) та зоною індивідуальної житлової забудови (Ж-1), - по межі зони охоронюваного ландшафту; вздовж червоних ліній Південної дороги та Миколаївської дороги з боку українського дитячого центру відпочинку «Молода гвардія» та парку ім. Г.І. Котовського до пров. Академіка Векслера, далі у бік моря вздовж зон багатоквартирної житлової забудови (Ж-3), ділової зони (Г-2) та зони інженерної інфраструктури об'єктів електромережі (ІН-1); між зонами змішаної житлової забудови (Ж-5п), культурною та спортивною зоною (Г-4) та зоною установ відпочинку і туризму (КВТ); вздовж червоних ліній Миколаївської дороги; навколо зони підприємств III класу шкідливості (В-3) – ПАТ «Одескабель»; вздовж червоних ліній Миколаївської дороги до вул. 7-а Пересипська, далі вздовж червоних ліній вул. Черноморського Козацтва до вул. Миколи Гефта.

Від Лідерсовського бульвару та вул. Чорноморської по межі кромки прибережних схилів включаючи в себе територію санаторію «Лермонтовський», дитячий клінічний санаторій «Хаджибей», санаторій «Магнолія», санаторій-профілакторій «Біла акація», санаторій ім. Чкалова разом з прилеглою до нього рекреаційною територією загального користування (Р-3), південнішу частину ботанічного саду Одеського університету та Гідрометцентр Чорного та Азовського морів; далі на південь вздовж кромки прибережних схилів, включаючи санаторій прикордонних військ «Аркадія» та

територію комплексної охоронної зони «Аркадія» до червоних ліній вул. Посмітного; вздовж межі кромки прибережних схилів з територію парку «Юність», санаторієм «Сонячним», санаторієм ім. Горького, санаторієм «Одеським» МНС України, вздовж Маячного та Монастирського провулку, червоних ліній вул. Дача Ковалевського включаючи території санаторію «Зелена гірка», санаторію «Ластівка», установ відпочинку та туризму (КВТ) та територію спецпризначення; від вул. Ткачова вздовж кромки прибережних схилів, по пров. Раїси Сергієнко включаючи території установ відпочинку та туризму, клінічного санаторію «Зелений мис»; вздовж кромки схилів до вул. Зої Космодем'янської в районі санаторію «Люстдорф» та вздовж червоних ліній вул. Зої Космодем'янської до їх перетину із західною межею міста.

На територіях, що знаходяться в межах прибережної захисної смуги, режим використання об'єктів нерухомого майна та межі поширення обмежень визначаються з урахуванням вимог Водного і Земельного кодексів України та актів уряду України, підзаконних нормативно-правових актів та на основі затвердженої землевпорядної документації, щодо визначення меж прибережної захисної смуги.

Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3 призначена для організації повсякденного відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари та інші озеленені території, визначені генеральним планом міста Одеси, що активно використовуються населенням для відпочинку, об'єкти відпочинку, туризму, спортивні та рекреаційні для дітей та дорослих.

Рекреаційна зона обмеженого користування Р-4 створюється на основі ділянок садівничих товариств, що розташовані переважно в західній частині міста для розміщення дач (зелені насадження вздовж вулиць, проїздів).

Зона санаторіїв КЛ призначена для розміщення санаторіїв, санаторіїв-профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми.

Зона установ відпочинку та туризму КВТ призначена для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, об'єктів обслуговування, ландшафтних парків.

Зони транспортної інфраструктури включають типи зон транспортної інфраструктури (автомобільного, залізничного, повітряного, зв'язку), що встановлюються у залежності від виду та параметрів споруд та комунікацій, які розміщуються, а також обмежень на використання відповідних територій з урахуванням вимог щодо попередження їх негативного впливу на довкілля.

Зони інженерної інфраструктури формуються за рахунок територій на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти електричних мереж, мереж водопроводу, каналізаційних мереж, тепломереж, мереж газопостачання та інші об'єкти інженерної інфраструктури.

До комунально-складських зон входять території для розміщення полів асенізації, утильзабудов, сміттєпереробних підприємств, полігонів твердих побутових відходів, кладовищ, зливних станцій, ділянок для парників, теплиць з використанням сміття, компостування, механізованих транспортних парків по очищенню міста, складів тимчасового збереження утильсировини без її

перероблення, підприємств з обслуговування автомобілів (вантажні автомобілі, автобуси міського транспорту), автогазонаповнювальних компресорних станцій, складських підприємств.

Виробничі зони включають підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього природного середовища.

Спеціальні зони призначені для розташування військових містечок (частин, об'єктів), пенітенціарних установ, об'єктів комунального господарства зі спеціальними інженерними спорудами, місць поховань відходів, місць складування та зберігання енергоносіїв, хімікатів та інших матеріалів високої вибухопожежної небезпеки, зелені насадження спеціального призначення, території для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, науково-дослідних та навчальних цілей.

Спеціальні зони передбачаються для розташування об'єктів, які не є сумісними до інших об'єктів в територіальних зонах, а створення та використання вказаних зон неможливе без встановлення спеціальних вимог.

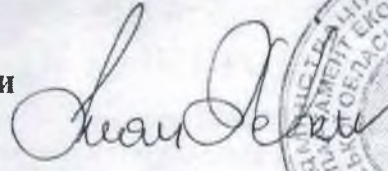
За результатом розгляду плану зонування території міста Одеса, Департамент, виключно в межах компетенції, визначеної Положенням про Департамент, затвердженого розпорядженням голови Одеської обласної державної адміністрації від 21.05.2013 №458/А-2013 (у редакції розпорядження голови обласної державної адміністрації 24.09.2015 №590/А-2015), вважає за можливе рекомендувати його до погодження за умови дотримання на подальших стадіях вимог:

- Земельного кодексу України;
- Водного кодексу України;
- Закону України «Про природно-заповідний фонд України»;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закону України «Про основи містобудування»;
- Закону України «Про екологічну експертизу»;
- Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- Закону України «Про землеустрій»;
- Закону України «Про охорону земель»;
- Закону України «Про екологічну мережу України»;
- Закону України «Про благоустрій населених пунктів»;
- Закону України «Про охорону атмосферного повітря»;
- Закону України «Про питну воду та питне водопостачання»;
- Закону України «Про рослинний світ»;
- Закону України «Про тваринний світ»;
- Закону України «Про відходи»;
- Закону України «Про транспорт»;
- Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»;
- врахування громадських і приватних інтересів під час планування і забудови відповідно до вимог Закону України «Про основи містобудування» та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження

Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні» від 25.05.2011 №555;

Даний висновок не дає право на початок освоєння території, проведення будь-яких будівельних робіт та поводження з зеленими насадженнями.

**Тимчасово виконуючий обов'язки
директора Департаменту**



I.M. Петрів

[Faint, mostly illegible text from the main body of the document, including a list of points and administrative details.]



ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

УПРАВЛІННЯ КУЛЬТУРИ, НАЦІОНАЛЬНОСТЕЙ, РЕЛІГІЙ
ТА ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

вул. Канатна, 83, м. Одеса, 65107, телефон (048) 722-04-15 факс (048) 728-38-20
веб-сайт: culture.odessa.gov.ua Код ЄДРПОУ 40055626

08 07. 2016 № 01-13/1346
на № _____ від _____

Начальнику управління архітектури та
містобудування Одеської міської ради
Голованову О.Д.
вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082

Шановний Олександр Дмитровичу!

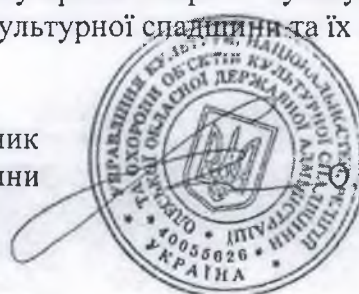
Розглянувши в межах власної компетенції надані листом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 22.06.2017 № 01-12/218 (вхід. № 01-13/1434сп від 23.06.2016) відповідні розділи доопрацьованого проекту «План зонування території (зонінг) м. Одеси», розробленого на підставі рішення Одеської міської ради від 25.03.2015 № 6490-VI (проектна організація – ТОВ "Інститут Харківпроект") та лист управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 07.07.2016 № 01-12/378 управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини обласної державної адміністрації повідомляємо.

Відкориговані, відповідно до рішення Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини Одеської області від 16.06.2016, листа управління від 16.06.2016 № 01-13/1144сп, розділи Плану зонування території (зонінг) м. Одеса погоджуються як такі, що відповідають чинному генеральному плану м. Одеси та вимогам науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 № 728/0/16-08.

Разом з цим зазначаємо, що «План зонування території (зонінг) м. Одеса» необхідно доповнити переліком пам'яток та об'єктів культурної спадщини, що виявлені та визначені з 2008 року по теперішній час та не відображені на історико-архітектурному опорному плані м. Одеса, затвердженому наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08. Також наголошуємо на необхідності у подальшому доповнювати «План зонування території (зонінг) м. Одеса» новими об'єктами культурної спадщини (по мірі їх виявлення). При цьому акцентуємо увагу на рекомендації Консультативної ради про вкрай існуючу необхідність актуалізації історико-архітектурного опорного плану м. Одеса.

Окрім того, з метою збереження об'єктів культурної спадщини на території м. Одеса, наполягаємо при наданні містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки отримувати у спеціально уповноваженому органі охорони культурної спадщини актуальну інформацію щодо наявності об'єктів культурної спадщини та їх зон охорони.

З повагою
Заступник начальника управління – начальник
відділу охорони об'єктів культурної спадщини



О.В.Воробйова

40

Протокол № 03/2016
засідання Консультативної ради
з питань охорони культурної спадщини Одеської області

29.06.2016

м. Одеса, прос. Шевченка, 4
Зала для засідань (каб. 509) 16.00

Присутні члени ради (15): Олійник О. В., Стоянов Ф. Ф., Воробйова О. В., Голованов О. Д., МIRONENKO В. І., Пороник І. Б. (делегував голос Воробйовій О. В.), Самойлова Т. Л., Сарафанюк С. Ф., Сунцов В. Ю., Суханов В. Г., Шелюгін А. І., Штербуль Н. А. (делегувала голос Стоянову Ф. Ф.), Рева М. В., Красножок А. В., Беленко Н. В.

Відсутні члени ради (6): Базан М. К., Полторак В. М., Присяжнюк О. М., Єксарева Н. М., Луговой О. М., Мещеряков В. М., Мотирева Н. М., Пригарін О. А.

Запрошені: Соболев К. О., Спасов Ю. А., Черкашина О. (ТОВ «Інститут «Харківпроект»), Касімов М. М. (управління архітектури та містобудування Одеської міської ради), Петропавлівська Н. М. (ГО «Захистимо Одесу разом»), Балинський В. М. (ГО «Зелений лист»), Самойлова Є. С., Мамеева Є. П., Шитюк С. В. (управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації).

Присутні: Крижантовська О. А. (управління архітектури та містобудування облдержадміністрації), Озаринська В. В. (позаштатний радник заступника голови облдержадміністрації).

Головує: голова ради: Олійник О. В.

Протокол веде: відповідальний секретар ради: Стоянов Ф. Ф.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

I. Розгляд проекту Плану зонування м. Одеса.

Слухали: Олійник О. В.

Привітала присутніх.

Зазначила, що розуміючи важливість питання прийняття зонінгу для Одеси, до роботи Консультативної ради були залучені представники громадськості. Наголосила на неприпустимості образ працівників управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини ОДА в соціальних мережах з боку окремих громадських активістів.

Слухали: Петропавлівську Н. М.

Пообіцяла провести відповідні бесіди з колегами.

Слухали: Стоянова Ф. Ф.

Повідомив, що на порядку денному засідання одне питання – проект зонінгу м. Одеса, висловив сподівання, що засідання пройде так само корисно, як і попереднє, на якому вже обговорювався проект зонінгу.

Поінформував, що орган охорони культурної спадщини ОДА отримав доопрацьований з урахуванням рекомендацій попередньої Консультативної ради проект зонінгу.

Коротко зупинився на головних правках, які були зроблені розробниками:

41

1. У розділі 2.6 «Містобудівні умови та обмеження» в таблицях з'явилися вимоги щодо охорони культурної спадщини, яких раніше не було.

2. З'явилася таблиця 3.2 «Вимоги до ділянок, що знаходяться в зонах охорони пам'яток культурної спадщини».

3. З'явилася графічна частина «Правила охорони та використання історичних ареалів м. Одеса. Схема розміщення меж історичних ареалів, зон охорони пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеса».

Також поінформував, що в кінці минулого тижня усім членам ради були направлені текстові і графічні матеріали зонінгу для попереднього ознайомлення та можливості підготуватися до дискусії по зонінгу.

Надав слово представникам розробника та замовника проекту зонінгу.

Слухали: Касімова М. М.

Розповів, що було детально проаналізовано аудіозапис та протокол попередньої Консультативної ради та опрацьовано усі зауваження членів ради. Озвучив головні зауваження та ознайомив присутніх з результатами роботи над врахуванням конкретних зауважень, продемонстрував на проекторі графічний додаток «Правила охорони та використання історичних ареалів м. Одеса. Схема розміщення меж історичних ареалів, зон охорони пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеса».

Слухали: Соболева К. О.

Прокоментував графічний додаток та пояснив присутнім, що на ньому нанесені усі об'єкти (як в межах, так і за межами історичних ареалів та охоронних зон), які були нанесені в історико-архітектурному опорному плані м. Одеса (далі – ІАОП), затвердженому у 2008 р., умовні позначення збереженні.

Слухали: Стоянова Ф. Ф.

Запитав яким чином захищені пам'ятки, що розміщені за межами історичних ареалів?

Слухали: Соболева К. О.

Відповів, що в таблиці 3.2 зазначено, що в зонах розміщення таких об'єктів діють планувальні обмеження у відповідності до документів, що повинні бути розроблені. Якщо вони не розроблені, то зона охорони – 50 метрів. Охоронні зони пам'яток – це окрема проектна документація, яка повинна бути розроблена для кожної пам'ятки.

Слухали: Касімова М. М.

Зазначив, що одна з відмінностей доопрацьованого проекту плану зонування м. Одеса полягає у тому, що користувачі зонінгу повинні користуватися не лише основним кресленням, а й схемою розміщення пам'яток – на неї багато посилань у тексті. Це новий підхід до питань охорони культурної спадщини, якого не було в початковому проекті зонінгу. Цей проект зонінгу, у порівнянні з іншими подібними проектами по Україні, у більш ніж достатній мірі враховує вимоги щодо охорони культурної спадщини.

Висловив думку, що завдяки озвученим зауваженням на попередньому засіданні Консультативної ради, вдалося якісно доопрацювати проект зонінгу.

Слухали: Стоянова Ф. Ф.

Зауважив, що працюючи з найпершим текстом зонінгу, який надійшов на розгляд до управління, фахівці звернули увагу на відсутність зон ІК. В доопрацьованому варіанті зонінгу зони ІК також не виділені. На минулому засіданні вже йшла мова щодо зон ІК, що їх не так просто виділити, що не має для цього підстав.

Хотілося б почути чітку позицію розробників і замовників щодо зон ІК, чому їх немає і яка альтернатива їм є?

Слухали: Касімова М. М.

Роз'яснив, що зони ІК – «це зони земель історико-культурного призначення», не просто «зони історико-культурного призначення», а саме «зони земель». Плану земельно-господарського використання земель м. Одеси не існує. Проект землеустрою щодо земель

історико-культурного призначення в м. Одеса також відсутній. Усі інші види зон в зонінгу прив'язані до функції (промислова, рекреаційна, житлова тощо), а зони ІК – саме до земель. В комплексній охоронній зоні історичного центру відбувається багато різних функцій, зона центру не використовується лише як історико-культурна територія (це не музей, ця територія співпадає і існуючим суспільним центром м. Одеса).

Слухали: Стоянова Ф. Ф.

Як буде здійснюватися видача містобудівних умов та обмежень для конкретного об'єкту? На підставі таблиць розділу 2.6?

Слухали: Соболева К. О. Саме так. Пункти 3, 7, 14 розділу 2.6 присвячені вимогам щодо охорони культурної спадщини. Ці розділи доопрацьовані у відповідності до зауважень попередньої Консультативної ради.

Слухали: Самойлову Т. Л.

Зазначила, що доопрацьований варіант зонінгу відрізняється в кращий бік від того, що розглядався раніше. Поставила запитання щодо вулиці Семінарської, на плані вона проходить через будівлю-пам'ятку, як це можливо?

Слухали: Касімова М. М.

Генеральним планом міста передбачено перетворення вул. Семінарської у магістраль. На графіці зонінгу показано лише її напрям. Цей проект може бути реалізований лише після заглиблення залізничних колій під землю та розробки спеціального проекту. План зонування не може міняти червоні лінії, що встановлені Генеральним планом (ми це перевіряли). Розробники зонінгу не можуть просто змінити встановленні Генеральним планом рішення.

Слухали: Петропавлівську Н. М.

Звернулась з запитанням до розробників з приводу зони за адресою: Французький бульвар, 1-3. В районі театру Музичної комедії. Це ареал. Там діють обмеження по висотності, але планується будівництво 48 м. Як це пояснити?

Чому такий крупний масштаб зонінгу? Зонінг повинен розшифровувати Генплан. Яка допустима висота по зонінгу передбачена для ділянки за адресою: Французький бульвар, 1-3?

Слухали: Соболева К. О.

Якщо конкретний об'єкт має параметри, що не узгоджуються з допустимими параметрами в зоні, це називається «вимушена невідповідність». Як чинити у випадках «вимушеної невідповідності» прописано в текстовій частині зонінгу. Зокрема, не можна буде відводити землю під будівництво, окрім як з метою приведення у відповідність до зонінгу.

Слухали: Шелюгіна А. І.

Об'єкт, який будується, порушує ті допустимі параметри нової забудови, які прописані в історико-архітектурному опорному плані. Цей об'єкт отримав дозволи до моменту прийняття зонінгу. Цей об'єкт (Французький бульвар, 1-3) погоджений Міністерством культури України без погоджень місцевих органів. Після прийняття зонінгу цей об'єкт буде приводитися у відповідність.

Слухали: Петропавлівську Н. М.

Рішення по цьому об'єкту приймалося на підставі ДПТ після прийняття Генплану. Громадськість вважає, що деякі ДПТ не відповідають Генеральному плану. На попередньому засіданні Консультативної ради замовники говорили, що при розробці зонінгу враховувалися і ДПТ також (яких близько 30).

Слухали:
Шелюгіна А. І.

Зазначив, що ймовірно представники громадськості мають на увазі ті об'єкти, які і є «вимушеними невідповідностями».

Слухали: Сунцова В. Ю.

Запитав, чи знайшов відображення на схемі, що є графічним додатком до зонінга – «Правила охорони та використання історичних ареалів м. Одеса. Схема розміщення меж історичних ареалів, зон охорони пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеса» той об'єкт по вул. Семінарській, про який говорилось вище. Отримав коротку ствердну відповідь від розробників.

Слухали: Голованова А. Д.

Поінформував, що в майбутньому для Одеси буде розроблена «Комплексна схема транспорту» - проектна документація, на якій детально будуть зображені (уточнені) транспортні магістралі, включно з вул. Семінарською.

Слухали: Сунцова В. Ю.

Поставив запитання чи передбачено законодавством після прийняття зонінгу будь-яка інша документація, що розвиває зонінг? ДПТ або проквартальні розробки тощо? Хотілося б бачити розвиток Генерального плану, як це забезпечити?

Слухали: Касімова М. М.

На відміну від Генплану, в зонінг можуть бути внесені зміни. Ймовірно, ми будемо рухатися в бік його розвитку. Перший напрям удосконалення зонінгу у майбутньому – це його деталізація. Другий – розробка ДПТ. Зонінг вирішує проблему рядових землекористувачів та місцевих інвесторів. Зонінг дасть їм можливість отримувати містобудівні умови та обмеження без розробки ДПТ.

У випадку зміни транспортної інфраструктури, соціального навантаження тощо, обов'язково повинен розроблятися ДПТ. У разі будівництва нового мікрорайону, зонінг не відповідає на питання організації обслуговування території. Зонінг не відповідає на питання транспортної інфраструктури. Там де комплексна реконструкція або значне будівництво – без ДПТ не можна буде обійтися.

Слухали: Сунцова В. Ю.

Повернімося до Французького бульвару, 1-3. Висота нового об'єкту (48 м) суперечить встановленим вимогам до ареалів. Чи буде розроблятися новий ДПТ? Якщо ні, яким чином буде приводитися у відповідність таке будівництво? Мене цікавить практичний бік справи.

Слухали: Касімова М. М.

Чинна нормативна база не дозволяє видавати нові вихідні данні ще раз (повторно). Прийняття зонінгу не може бути підставою для розробки нового ДПТ.

Цей проект потрапляє в ситуацію «вимушеної невідповідності». Фізично зупинити будівництво шляхом прийняття зонінгу не буде можливим. Які можна висунути претензії, якщо у забудовників є усі дозвільні документи на будівництво? По законодавство усі дозволи діють до завершення будівництва. Зараз зонінгу немає, ІАОП є, але висотне будівництво (таке як на площі Льва Толстого) все одно існує. Пізніше з'явився Генеральний план, в складі якого було затверджено ІАОП, але висотні об'єкти все одно з'являються.

Зонінг – це не універсальний засіб, а додатковий важіль.

Слухали: Сунцова В. Ю.

Я зрозумів, що зонінг не відповідає на всі запитання щодо зупинення висотного будівництва в ареалах. Цей документ потрібен, режими використання ареалів та охоронних зон хоча і примітивно, але все одно правильно скальковані з ІАОП та перенесені у текстову частину зонінгу. Нормативно все правильно, але для себе я розумію, що ті проблемні об'єкти які є, залишаться.

Слухали: Суханова В. Г.

З запитанням до розробників стосовно терміна «вимушена невідповідність». Це нормативний термін чи авторський (запропонований розробниками)? Отримав відповідь, що термін використано з ДСТУ по розробці зонінга.

Для прикладу навів порівняння:

Нано-рівень – проектна документація на окремий об'єкт.

Мікро-рівень – ДПТ.

Макро-рівень – Зонінг.

Мега-рівень – Генеральний план.

Слухали: Шелюгіна А. І.

Наголосив на важливості історико-містобудівного обґрунтування для територій історичних ареалів м. Одеса. Підкреслив його значення у більшості випадків, що пов'язані з будь-якими роботами в ареалах.

Слухали: Самойлову Т. Л.

Відмітила якість внесених доповнень до плану зонінгу.

Попросила на проекторі показати район Преображенського парку. Висловила занепокоєння розміщенням функціональних зон на територію колишнього І-го Міського кладовища. В часи СРСР в його межах було розміщено зоопарк. На жаль, територія кладовища не є пам'яткою. На цій території майже всюди під дерновим шаром зустрічаються людські останки. В зонах Ж-3 (у випадку знесення існуючої малоповерхової забудови) можна буде будувати нові об'єкти, ресторани, підземні паркінги, а це неприпустимо з огляду на те, що там колишнє кладовище.

Зараз ця територія запущена, рішення Одеської міської ради про створення парку не реалізоване. Межі парку не визначені. В зонінгу повинна бути помічена ця територія таким чином, щоб у перспективі там можна було б утворити парк, меморіальний парк. Це вимога громадськості також. Потрібні гарантії того, що на території кладовища не виникли у майбутньому зони Ж-4, Ж-5 тощо.

Слухали: Голованова О. Д.

По-перше, Генеральний план передбачає перенесення зоопарку на нове місце.

По-друге, забудова навколо парку не має відношення до парку – це житло. І зони Ж-3 фіксують цей факт. Будки, павільйони та інші малі архітектурні форми – це дійсно проблема парку, яку потрібно вирішувати.

А зона Ж-3 – це існуюча забудова, а не проектна.

Слухали: Сунцова В. Ю.

Підтримав думку Самойлової Т. Л. про доцільність оголошення території І-го Міського кладовища меморіальним парком та перенесення зоопарку.

Висловив незгоду з тим, що ситуація настільки критична. Не потрібно забувати, що ця територія знаходиться в межах Центрального історичного ареалу, і побудувати так просто все що завгодно не можна буде. Сьогодні ми обговорюємо конкретний документ, а в ньому прописано, що у разі будівництва потрібно розробляти історико-містобудівне обґрунтування, погодження органів охорони тощо – усі вимоги щодо робіт в ареалах. Отже, надто хвилюватися за можливе будівництво на території колишнього кладовища не слід.

Слухали: Стоянова Ф. Ф.

Поцікався у доповідачів, чому виділяється проектна зона Ж-5п (в районі стадіону «Динамо») на Французькому бульварі? Попросив надати чітку відповідь?

Слухали: Соболева К. О.

Як вже зазначалось раніше, ми виділяли зони відповідно до їх функціонального використання. На них накладаються обмеження, у даному вигляді – ареалу «Французький бульвар», що зобов'язує проходити додаткові погоджувальні процедури.