

Слухали: Петропавлівську Н. М.

Яка запитала, навіщо завчасно ставити у конфлікт план зонування і вимоги до забудови історичних ареалів. Зони Ж-4 і Ж-5п не повинні бути в ареалах.

Слухали: Соболева К. О.

Коли будуть видаватися містобудівні умови та обмеження, то обов'язково будуть вписувати планувальні обмеження на всі зони на території ареалів.

Слухали: Касімова М. М.

Зонінг не може виконувати усі контрольні і каральні функції.

Слухали: Шелюгіна А. І.

Навів цитату У. Черчіля. Потрібно розуміти, що одна справа гарні закони, а інша справа – як ми хочемо, щоб вони виконувалися. Ми не можемо прописати в законах те, що ми хочемо. Простіше виконувати ті закони, що є.

В частині законодавства про охорону культурної спадщини зонінг на сьогодні відповідає усім вимогам. В текстову частину вписали навіть те, що можна було б не прописувати. Як буде виконуватися зонінг, залежить від нас з вами.

#### **Обговорення:**

Слухали: Реву М.

Висловив жаль з приводу того, що місто втрачає свою своєрідність та неповторність. Причина одна – порушення масштабності у забудові. Якщо в зонінгу будуть чітко прописані ті параметри (висота, ширина), які порушувати не можна – лише у такому випадку можна буде зберегти масштаб. Не важливо який декор і які матеріали використанні у забудові, головне – масштаб і чітке обмеження висотності. Потрібно залучати громадськість до обговорення.

Треба чітко забороняти забудовникам реалізовувати висотне будівництво, в першу чергу в історичних ареалах.

Слухали: Шелюгіна А. І.

На жаль, не виконується ІАОП. Усі необхідні вимоги вписані у текст зонінгу. Тепер головне питання полягає у забезпеченні його виконання. Колізію створює Міністерство культури України, яке погоджує ІМО без огляду на затверджений ІАОП.

Слухали: Сарафанюка С. Ф.

Якщо є можливість обмежити висотність будівництва шляхом присвоєння певного індексу (категорії) зони, то цим потрібно скористатися – замінити Ж-5 на Ж-3. Це реальний шанс додатково встановити обмеження щодо поверховості у майбутньому. Обмеження щодо висотності повинні бути чітко визначені зонінгом (через індекси (категорії) зон), а не лише ІАОП, який і так не виконується.

Дійсно документ зазнав змін, але зараз потрібно відповідально вирішити питання так, щоб чітко встановити обмеження щодо висотності. Це в майбутньому дасть змогу уникнути протестів громадян та протистоянь з забудовниками. Не потрібно забувати про корупційну складову, яка виникає в тих моментах, коли чиновнику можна вирішувати або так, або інакше.

Слухали: Стоянова Ф. Ф.

Звернув увагу, що на відміну від Центрального історичного ареалу, щодо історичного ареалу «Французький бульвар» не прописано формул розрахунку висотності по мірі віддалення у глиб кварталу, а просто зазначено, що повинна зберігатися «малоповерхова забудова». Сьогодні висотна забудова на Французькому бульварі є. Чи можна змінити в зонінгу зони Ж-5-п (в першу чергу) на зони з меншою поверховістю? Щоб не було суперечок.

Слухали: Голованова О. Д.



46

Багатоповерхова забудова існує вже впродовж більше 15 років. Прикладів «вимушених невідповідностей» багато.

Слухали: Суханова В. Г.

Задав запитання розробникам, чи можна поміняти Ж-5п на зони Ж-3?

Слухали: Соболева К. О.

Зображена забудова повинна відповідати:

А) Генеральному плану.

Б) ДПТ.

В) геотопозйомці.

Слухали: Голованова О. Д.

Не слід відноситися до розробників як до проектувальників, вони лише фіксують ту ситуацію, що є.

Слухали: Сунцова В. Ю.

Зосередив увагу, що мова йде не про ті ділянки, на яких вже існує багатоповерхова забудова, на про ділянки, на яких лише проектується така забудова (Ж-5п). В першу чергу вони цікавлять. Для чого планувати в зонінгу Ж-5п, якщо в ареалі передбачено лише малоповерхову забудову.

Слухали: Соболева К. О.

Ми користувалися Генеральним планом і затвердженими ДПТ.

Слухали: Касімова М. М.

Те, що ми зараз обговорюємо – це питання загальноміської містобудівної політики. Для плану зонування вихідними даними є як Генплан, так і затверджені ДПТ. Розробники не можуть своїм вольовим рішенням не враховувати вже затверджену містобудівну документацію та вже виданні містобудівні умови та обмеження.

Для зменшення поверховості на ділянці Ж-5п повинен бути розроблений новий ДПТ. Лише тоді автоматично відповідно до ДБН зонінг може врахувати цей (новий) ДПТ. Самі розробники цього зробити не можуть.

Слухали: Сарафанюка С. Ф.

Нагадав замовникам, що містобудівні умови та обмеження по вул. Асташкіна, 29 були виданні управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі – УАМ ОМР) 9 січня 2014 року, де зазначено, що на основі ІАОП можна будувати 65 метрів в історичному ареалі.

Слухали: Касімова М. М.

Зауважив, що сьогодні мова йде про зонінг. Звернувся з проханням до представників громадськості запропонувати механізм охорони та збереження історичних ареалів. Що потрібно робити по закону, що таких ситуацій як з Асташкіна, 29 не було?

Щоб змінити зону Ж-5п – на зону Ж-3 потрібно рішення суду про відміну ДПТ на відповідну ділянку.

Слухали: Шелюгіна А. І.

Залитав, чи мають підстави розробники змінити Ж-5п на іншу зону? Так чи ні? Отримав заперечну відповідь.

Слухали: Сунцова В. Ю.



Запитав розробників, чи є такі ділянки Ж-5п на Французькому бульварі щодо яких не має затверджених ДПТ? Тобто чи є т. зв. «резервні» території для запланованого у майбутньому багатоповерхового будівництва?

Після отримання заперечної відповіді, зазначив, що це дуже важливо. Таким чином не можна закидати замовникам і розробникам створення за допомогою зонінга «бази» для нового багатоповерхового будівництва.

Також Сунцов В. Ю. висловив думку про те, що в доопрацьованому зонінгу, знайшли відображення і ті зауваження, які були висловлені ним на минулому засіданні.

Звісно було б краще, на мою думку, якщо зонінг був більш деталізованим і показував ситуацію якщо не по кварталам, то по групам кварталів (передовсім в центральній частині міста). Розумію, що на сьогоднішньому етапі цього не можливо зробити.

Висловив декілька зауважень до легенди та до способу маркування зон охорони у графічній частині зонінгу. Порадив в перспективі передбачити спосіб для того, щоб в майбутньому визначити певну кількість зон ІК в межах м Одеса, якщо буде можливість.

Висловив пропозицію, що члени ради можуть рекомендувати органу охорони погодити зонінг в доопрацьованій редакції.

Слухали: Сарафанюка С. Ф.

Порекомендував органу охорони не погоджувати зонінг, оскільки це зовсім інший документ. Він кардинально (в кращий бік) відрізняється від того, який розглядався на попередньому засіданні ради. Часу для опрацювання такого документу замало. Зонінг доцільно винести на громадські слухання і запропонувати Одеській міській раді відтермінувати розгляд документу до завершення громадських слухань.

Слухали: Суханова В. Г.

Зауважив, що на відміну від попереднього засідання, став зрозумілим сенс цього документу. Вихідні дані ми змінити не зможемо, тому в середині зонінгу мало що зміниться, незважаючи на те, будуть чи не будуть громадські слухання.

Зонінг – це засіб зупинити той безлад, який існує на сьогодні. Чим раніше, тим краще. Рекомендував прийняти цей документ, підкреслив, що він не новий, а доопрацьований.

Слухали: Мироненко В. І.

Нагадав присутнім, що Генеральний план довго проходив процедуру громадських слухань, а потім погоджувальну комісію. В кінці роботи комісії підписувався відповідний документ (протокол), на підставі якого вносилися зміни в Генплан.

Зонінг не суперечить Генплану, а доповнює його.

Місто потребує квартир, а будувати житло не має де. Будувати малоповерхові котеджі не просто не доцільно, а навіть злочинно.

Міністерство культури України не звертає увагу на протести стосовно історико-містобудівних обґрунтувань щодо багатоповерхового будівництва, насамперед поблизу театру Музкомедії.

Запропонував прийняти проект зонінгу.

Слухали: Самойлову Т. Л.

Відмітила нову якість документа. Висловила припущення, що у органа охорони культурної спадщини все одно залишилися зауваження, які необхідно буде виправити.

Звернула увагу на те, що неприпустимо змінювати одні зони на інші не лише в межах парку Преображенського, а взагалі на тих територіях, де є об'єкти культурної спадщини. Щодо Преображенського парку то Одеська міська рада повинна якнайшвидше вирішити питання про його створення.



Слухали: Голованова О. Д.

Поінформував, що прийняття зонінгу лише прискорить вирішення питання створення Преображенського парку та визначення його меж.

Слухали: Реву М. В.

Головна проблема містобудівної ситуації в Одесі – безсистемність і жага до максимальних прибутків на невеликих ділянках землі. Зонінг забезпечує деяку систему. Потрібно більше обмежень, які б діяли, і менше лазійок, що їх обійти. Потрібно знайти необхідний баланс для збереження міста. Його можна досягти шляхом встановлення чітких обмежень щодо поверховості, масштабу тощо. Нові багатоповерхові і масштабні об'єкти в місті притягують багато людей, транспорт і комунікації. Це бомби уповільненої дії. Ми не можемо, на жаль, розвантажити центр міста. І це є проблемою. Максимальна висота у місті повинна бути не вище тих споруд, які є – «бельгійок».

Слухали: Сунцова В. Ю.

Розвиваючи думку Рєви М. висловив пропозицію рекомендувати Одеській міській раді замовити розроблення документації, яка б актуалізувала (доопрацьовувала) історико-архітектурний опорний план м. Одеса.

Слухали: Спасова Ю. А.

Дав високу оцінку професіоналізму членів ради. Не передбачав, що до питань охорони культурної спадщини буде така велика увага.

Зауважив, що подібна дискусія для м. Харків не можлива в принципі. Звернув увагу, що велика кількість генеральних планів в Україні розроблялась «Діпромiстом» до початку світової економічної кризи 2008 р., розробники і замовники не думали, що так кардинально зміниться ситуація як в світі, так і в Україні. Зонінг не догма, а живий організм. Висловив захоплення рівнем уваги професіоналів і громадськості до питань зонінгу.

Слухали: Стоянова Ф. Ф.

Поінформував, що незважаючи на значні доопрацювання проекту зонінгу, все одно залишилися зауваження, перш за все до графічної частини, на якій зображенні пам'ятки культурної спадщини.

ІАОП розроблено в 2008 році, і на сьогодні він певною мірою застарів в частині розміщення об'єктів: деякі зникли, деякі – з'явилися (такі як корпуси заводу ЗОР, що нещодавно були занесені до Реєстру). На графічному додатку ми бачимо об'єкти, які перенесені з ІАОП. І це дуже добре, але на сьогодні існують додаткові об'єкти, які на нашу думку, також повинні бути нанесені, і управління готове надати необхідні документи для того, щоб розробники їх нанесли. Це такі об'єкти як «Червоні пакгаузи» на території Одеського порту, «вагоноремонтні майстерні» на території заводу «Краян» та ін.

Розробники зазначають, що не мають підстав їх наносити, а управління вважає, що такі об'єкти потрібно відобразити станом на 2016 р. Головна мета – врахувати ці об'єкти, не забути про них.

Якщо не має запитань до текстової частини – це говорить про те, що система захисту пам'яток культурної спадщини в цілому, зон їх охорони та історичних ареалів в зонінгу вибудована правильно. Цього ми хотіли добитися і над цим працювали. В цілому до тексту залишилися лише деякі незначні зауваження, але графіку ми би хотіли бачити актуалізовану станом на 2016 рік.

Голованов О. Д.

Такі об'єкти, що не знайшли відображення в ІАОП можна позначити контуром в зонінгу, але що проблему потрібно вирішувати в межах доопрацювання історико-архітектурного опорного плану, про що ми вже говорили.



Шелюгін А. І.

З 2008 р. відбулися зміни в ІАОП, крім того в ІАОП є помилки і неточності, які потрібно виправити. Розробники ІАОП наголошували, що доопрацювання цього документу потрібно замовляти окремо. Треба не змінювати ІАОП, а саме доопрацювати і уточнити його.

Самойлова Т. Л.

Висловила думку, що все ж таки необхідно внести пам'ятки, що не відображені на ІАОП до графічної частини зонінгу і запропонувала членам ради разом знайти такий спосіб.

Самойлова Є. С.

Навела приклад ситуації, коли містобудівні умови та обмеження можуть видати в кварталі, де є пам'ятка фактично, але у зонінгу вона не відображена.

Запропонувала членам ради подумати над тим, як знайти вихід із такої ситуації.

Шелюгін А. І.

Зазначив, що вирішення таких питань лежить в площині комунікацій між органами, які задіяні в цьому процесі. Про щойновиявлені об'єкти культурної спадщини повинні знати в УАГ ОМР. Міський і обласний орган охорони культурної спадщини повинні обмінюватися інформацією між собою щодо щойно виявлених пам'яток.

Однак самий правильний вихід із такої ситуації – коригування ІАОП.

Слухали: Сушова В. Ю.

Підтримав попереднього виступаючого в частині важливості налагодження комунікацій між органами, що задіяні в оформленні дозвільних документів. Факт існування проблеми неповного відображення усіх пам'яток на ІАОП може бути відбитий в протоколі нашого засідання. Після чого потрібно налагоджувати обмін інформацією. Паралельно слід коригувати ІАОП.

Слухали: Касімова М. М.

Проблема дійсно існує. Але ми не можемо заставити розробників їх нанести. Є достатньо простий вихід. Такий перелік пам'яток, що не відображені на ІАОП, можна зробити окремим додатком до зонінгу. Також орган охорони культурної спадщини може передати до УАГ ОМР перелік документів з необхідними схемами і попросити враховувати їх в роботі, поки коригуватиметься ІАОП.

Слухали: Шелюгін А. І.

Згадав, що коли працювала погоджувальна рада по Генеральному плану, також піднімалося це питання. І в протоколі було зазначено, що необхідно ініціювати процес коригування ІАОП.

Слухали: Бєленко Н. В.

Звернула увагу на те, що на відміну від Генерального плану, зонінг можна доповнювати і змінювати – це найголовніше. Проблему комунікації потрібно вирішувати, вона дійсно існує. Робота над зонінгом повинна бути прозорою, до неї потрібно залучати громадськість. Головні коригування до зонінгу були вже зроблені, потрібно доопрацювати деталі. Не бачу причин не погоджувати доопрацьований план зонування м. Одеси. Взагалі потрібно активніше рухати процес погодження містобудівної документації в цілому.

Слухали: Суханова В. Г.

Рада повинна прийняти рішення по трьом пунктам:



1. Погоджувати зонінг чи ні.
  2. Оформити документально необхідність взаємодії між різними органами і управліннями.
  3. Звернутися до Одеської міської ради з ініціативою доопрацювати (актуалізувати) ІАОП
- Ці питання взаємопов'язані. Одне впливає з іншого.

Слухали: Стоянова Ф. Ф.

Яким чином оформити взаємодію? В якій формі? Управлінню скласти такий перелік об'єктів культурної спадщини, які мають бути нанесені на графіку зонінгу, але не можуть бути нанесені?

Вважаю, що лише після складання такого списку, орган охорони культурної спадщини ОДА міг би погоджувати зонінг в цілому.

Слухали: Шелюгіна А. І., Голованова А. Д., Сунцова В. Ю., Самойлову Т. Л., запропонували скласти такий список як додаток до зонінгу.

Таким чином не будуть порушені нормативні вимоги.

Сарафанюк С. Ф. та Сунцов В. Ю. Петропавлівська Н. М. запропонував назвати такий додаток «Переліком об'єктів культурної спадщини, що занесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, але не відображенні на ІАОП станом на 2016 рік».

**Вирішили:**

1. Рекомендувати органу охорони культурної спадщини облдержадміністрації звернутися від імені Консультативної ради до Одеської міської ради з пропозицією ініціювати в установленому порядку процес доопрацювання (актуалізації) науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеса», затвердженої Міністерством культури України затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 (одностайно).

2. Рекомендувати розробникам проекту плану зонування м. Одеса врахувати надану органами охорони культурної спадщини Одеської міської ради та Одеської облдержадміністрації інформацію для складання додатку – переліку пам'яток культурної спадщини, що не відображені на ІАОП, і доповнити текстову та графічну частини зонінгу таким окремим додатком (одностайно).

3. Рекомендувати органу охорони культурної спадщини обласної державної адміністрації погодити план зонування м. Одеси в доопрацьованій редакції (за – 10, проти – 1 (Сарафанюк С. Ф.), утримались – 4 (Красножон А. В., Олійник О. В., Воробйова О. В., Поролик І. Б.).

Голова Консультативної ради

О. В. Олійник

Відповідальний секретар

Ф. Ф. Стоянов





**ДЕРЖАВНА САНІТАРНО-ЕПІДЕМІОЛОГІЧНА СЛУЖБА УКРАЇНИ  
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ САНІТАРНО-ЕПІДЕМІОЛОГІЧНОЇ  
СЛУЖБИ В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

65029, м. Одеса, вул. Старопортофранкіська, 8 тел. 723-48-42, факс 723-04-32, E-mail: [odesobkes@ukr.net](mailto:odesobkes@ukr.net)

19.04.2016 № 01/12/16  
на № 01-12/218 исх від 25.04.2016

Начальнику управління  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради  
Голованеву А. П.

*[Handwritten signature]*

На Ваш лист від 25.04.2016 № 01-12/218 исх щодо розгляду «Плану зонування території м. Одеси», повідомляю, що згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», означена планувальна документація не підлягає державній санітарно-епідеміологічній експертизі.

*112.05*

В. о. начальника Головного управління  
Держсанепідслужби в Одеській області,  
В. о. Головного державного санітарного  
лікаря Одеської області

*[Handwritten signature]*  
І.М. Кліментьев

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА  
УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ  
ТА МІСТОБУДУВАННЯ  
" 10 " 05 " 16  
№ 01-12/218 чсб

*210 N*

*Одесса*