

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ З ПИТАНЬ
ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ
КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

вул. Катерининська, 14, м. Одеса, 65026
тел.: (048)722-75-98, 722-80-04
e-mail: k.nasledie@omr.gov.ua
www.omr.gov.ua



ODESA CITY COUNCIL
OFFICE OF CULTURAL
HERITAGE OBJECTS
PROTECTION

Katerynynska st., 14, Odessa, 65026
Phone: (048)722-75-98, 722-80-04
e-mail: k.nasledie@omr.gov.ua
www.omr.gov.ua

23.02.2021 № 01-28/14 Век

на № _____ від _____

Представнику громадської
організації «Зелений лист»

Дяченко Ю.В.

foi+request-81583-936c4d84@dostup.pravda.com.ua

Управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради розглянутий Ваш додатковий запит (відповідь інформац. запит ЗПІ-100) (вхідн. № 01-28/14 від 16.02.2021 р.) стосовно режимів використання території історичних ареалів м. Одеси, повідомляємо наступне.

Відповідно до п. 13.1.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - для пам'яток культурної спадщини визначаються і затверджуються в установленому порядку межі та режими використання територій та зон охорони, а для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України і історичних ареалів, у складі генеральних планів цих населених пунктів на підставі відповідних історико-містобудівних досліджень розробляються історико-архітектурні опорні плани.

Відповідно до п. 13.1.4 вищевказаного ДБН – при намірах здійснення будівництва нової чи реконструкції існуючої споруди на ділянці, яка знаходиться поруч (у межах 500 м) із пам'яткою культурної спадщини, до прийняття рішення про відведення земельної ділянки під будівництво нової чи реконструкції існуючої споруди необхідно в установленому порядку визначити та затвердити межі території цієї пам'ятки (за умови відсутності затвердженої території цієї пам'ятки).

Наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 був затверджений «Історико-архітектурний опорний план, проект зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси».

Науково-проектна документація «Історико-архітектурний опорний план, проект зон охорони, визначення меж історичних ареалів м. Одеси» має великий обсяг, складається з 9-ти томів та у загальній кількості має більш 700 сторінок та містить графічну частину також великого об'єму. Управління не має можливості надати запитувану документацію у повному обсязі, у т.ч. електронною поштою. Проте, у разі необхідності, Ви можете ознайомитися з даними документами безпосередньо в управлінні у зручний для Вас час.

Діючою науково-проектною документацією «Історико-архітектурний опорний план, проект зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси» проведена класифікація території міста за ступенем історико-

культурної цінності та визначена така номенклатура територій з особливим статусом:

- Комплексна охоронна зона історичного центру.
- Території дискретно розташованих пам'яток (комплексів).
- Охоронні зони дискретно розташованих пам'яток (комплексів).
- Зони регулювання забудови.
- Зони охоронюваного ландшафту.
- Зони охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини).

Встановлені наступні території з визначенням меж зон охорони пам'яток, а саме:

1. Комплексна охоронна зона історичного центру: межа проходить по вул. Приморській, Старопортофранківській, Богдана Хмельницького, Мечникова, Пантелеймонівській, Белінського, Лідерсовському бульвару до вул. Приморської.

2. Комплексні охоронні зони окремих груп пам'яток:

- Пам'ятника жертвам фашизму, пам'ятника М. Горькому розташованих на території парку ім. М. Горького по вул. Космонавтів 17-а;
- Аркадія;
- Будівля штабу училища по вул. Фонтанська дорога;
- Навчальний корпус училища (Кадетський корпус) по вул. Фонтанська дорога – ріг Арміївської;
- Технологічний інститут по вул. Канатній 112;
- Вокзал станції «Одеса-Малая» по Люстдорфській дорозі, 2;
- Комплекс будівель заводу ім. Січневого Повстання та пам'яток, розташованих на його території по Олексіївській площі;
- Дюківський сад;
- Комплекс «Міська психіатрична лікарня» по вул. Академіка Воробйова;
- Комплекс споруд на території курорту «Куяльник».

Відповідно до розділу «VI. Межі та режими використання історичних ареалів м. Одеси» проектно-регулятивного розділу *текстової частини* затвердженого «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення меж історичних ареалів м. Одеси», визначені режими використання історичних ареалів та обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів, а саме:

- «у **Центральному історичному ареалі** гранична висота нових будівель і споруд, що виходять на червоні лінії вулиць, не повинна перевищувати 18,6 метрів від рівня денної поверхні, а висота акцентних будівель на розі кварталів – не вище 21,3 метрів. Гранична висота нових будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62 % висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці»;
- «в **історичному ареалі "Французький бульвар"** має зберігатися парковий характер середовища з відповідним благоустроєм та існуючий характер забудови у вигляді дискретно розташованих малоповерхових будівель».

Також, відповідно до розділу «V. Режими використання територій зон охорони пам'яток» проектно-регулятивного розділу текстової частини затвердженого «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення меж історичних ареалів м. Одеси», визначені режими використання територій комплексної охоронної зони історичного центру, охоронної зони окремо розташованих пам'яток та комплексних охоронних зон окремих груп пам'яток, зон регулювання забудови, зон охоронюваного ландшафту та зон археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини).

Надаємо копії науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеса», що запитуються, з текстової частини (розділ «VI. Межі та режими використання історичних ареалів м. Одеси»), що стосується меж та режимів використання історичних ареалів «Центральний історичний ареал», «Історичний ареал «Французький бульвар», обмежень господарської діяльності, які діють на території даних історичних ареалів, а також копії розділу «V. Режими використання територій зон охорони пам'яток» (додається, 8 арк.) .

Додатково повідомляємо. Будівля-пам'ятка у м. Одесі за адресою: вул. Рішельєвська, 45 розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах затвердженої комплексної охоронної зони історичного центру. Вона не є дискретно визначеною та окремо розташованою, а знаходиться у єдиній охоронній зоні усіх пам'яток історичного центру. Розмір та межі охоронної зони навколо даної будівлі-пам'ятки, за наявною в управлінні інформацією, не визначався, паспорт даної пам'ятки в архіві управління відсутній.

Відповідь та копії матеріалів за порушеним питанням надаються на електронну адресу: foi+request-81583-936c4d84@dostup.pravda.com.ua, вказану у Вашому інформаційному запиті.

В. о. начальника управління



В.М. Мещеряков

V. Режими використання територій зон охорони пам'яток

I. Комплексна охоронна зона історичного центру.

На території комплексної охоронної зони історичного центру повністю зберігаються пам'ятки та об'єкти культурної спадщини, забезпечується охорона традиційного характеру середовища: ландшафту, історично сформованих розпланування, парцеляції, забудови, цінних елементів історичного благоустрою, які підлягають обліку при проведенні ретельної історико-архітектурної інвентаризації території зони. Тут, відповідно до Державних будівельних норм, допускається лише регенерація, що включає реставрацію та пристосування пам'яток, збереження фонові забудови, відтворення втрачених цінних об'єктів, а саме окремих будівель і споруд чи їх елементів (лютеранської кірхи по вулиці Новосельського, дахів, завершень, наріжних башточок деяких будівель), а також збереження ландшафту. Регенерація забезпечує збереження видового розкриття історичних ансамблів і комплексів.

За спеціальними проєктами, погодженими з відповідними органами охорони культурної спадщини, виконуються:

- роботи з регенерації історичного середовища, пов'язані зі збереженням та реставрацією історичного розпланування, реконструкцією 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, заміна підприємств, майстерень, складів, які виводяться з цієї території, а також інших будівель і споруд, які підлягають знесенню, новими будівлями і спорудами або зеленими насадженнями, що не порушують традиційний характер середовища.

Документація щодо погодження зазначених вище робіт готується до розгляду Управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради, розглядається і вноситься на погодження центральному органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини Управлінням охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації.

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 чинного законодавства. Зазначена документація готується до розгляду Управлінням з питань охорони

об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради, розглядається і вноситься на погодження центральному органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини Управлінням охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації.

У межах комплексної охоронної зони забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без погодження Управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради та без дозволу Управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації.

Забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з реставрацією і пристосуванням пам'яток, реконструкцією історичних будівель та інженерних мереж, регенерацією, благоустроєм території.

Не дозволяється прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини пам'яток або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж і трансформаторних пунктів, обладнання, благоустрій, які не відповідають вимогам охорони пам'яток та збереження традиційного характеру середовища.

На території комплексної охоронної зони забезпечується сприятлива гідрогеологічна обстановка, чистота повітряного басейну, захист від динамічних впливів, пожежна безпека.

Нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими з органами охорони культурної спадщини відповідно до встановленого порядку. При цьому розпланувальний модуль і парцеляція мають лишатися незмінними, а масштаб нових будівель, масштабність їхніх членувань, архітектурні форми, матеріали, кольорове вирішення фасадів повинні відповідати безпосередньо прилеглий історичній забудові. Проектуванню має передувати історико-містобудівне обґрунтування зі всебічним композиційним обґрунтуванням рішень, що приймаються.

Забезпечення дотримання вказаного режиму утримання і використання території комплексної охоронної зони здійснює Управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради під контролем Управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації.

II. Охоронні зони окремо розташованих пам'яток та комплексні охоронні зони окремих груп пам'яток

Режим використання територій охоронних зон окремо розташованих пам'яток та окремих груп пам'яток аналогічний режиму використання території, встановленому для комплексної охоронної зони. В охоронних зонах здійснюється реставрація та реабілітація пам'яток, забезпечується охорона традиційного характеру середовища, усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища, відтворення втрачених цінних об'єктів. Нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими з відповідними органами охорони культурної спадщини.

На територіях охоронних зон:

- зберігаються пам'ятки, історично сформовані розпланування, забудова, включаючи фонові будівлі, елементи ландшафту;
- за спеціальними проектами, погодженими з відповідними органами охорони культурної спадщини, виконуються роботи, пов'язані з консервацією, реставрацією, пристосуванням, музеєфікацією пам'яток, благоустроєм їх території;
- забезпечується сприятлива для збереження пам'яток гідрогеологічна обстановка, захист від динамічних впливів;
- забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідних органів охорони культурної спадщини, будівництво інженерних і транспортних мереж, складів, гаражів та інших будівель та споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища пам'яток;
- забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з реставрацією і пристосуванням пам'яток, реконструкцією історичних будівель та інженерних мереж, благоустроєм території.

Підготовку документації до погодження та для надання дозволів на проведення робіт здійснює Управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради.

Погодження та дозволи на проведення робіт надають:

- в охоронних зонах пам'яток місцевого значення – Управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації;
- в охоронних зонах пам'яток національного значення – центральний орган виконавчої влади в сфері охорони культурної спадщини за поданням Управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації.

III. Зони регулювання забудови

Для всіх територій зон регулювання забудови режим використання територій передбачає здійснення реконструкції будівель і споруд. Ступінь реконструкції визначається цінністю наявних об'єктів культурної спадщини, розташуванням зони в історичних ареалах чи за їх межами, особливостями об'ємно-просторового устрою, а також відповідно до вимог збереження традиційного характеру середовища.

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 історичного ареалу в цілому. На всіх ділянках зони регулювання забудови має бути забезпечена відповідність нових 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 зонах регулювання забудови нові будівлі регламентуються за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членувань, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним використанням:

- на території зони регулювання забудови Портової ділянки будь-які нові будівлі та споруди за висотою не повинні перевищувати існуючу будівлю Морського вокзалу;

- на території зони регулювання забудови на Молдаванці нові будівлі за висотою не повинні перевищувати 48 м.

У разі будівництва нових чи реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд у межах зон 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 історико-містобудівного обґрунтування.

IV. Зони охоронюваного ландшафту

Зони охоронюваного ландшафту можуть використовуватися для рекреації з відповідним благоустроєм і для традиційної господарської діяльності, що не порушує ландшафт і не вимагає зведення капітальних будівель і споруд: сінокіс, випас, польові і городні роботи.

На всіх територіях зони охоронюваного ландшафту забороняється будівництво капітальних будівель, споруд, інженерних мереж, доріг, прокладення повітряних ліній електропередач та інші будівельні і земляні роботи, не пов'язані з охороною, регенерацією і відновленням охоронюваного ландшафту;

в акваторії Одеської затоки, що входить до зони охоронюваного ландшафту, забороняється спорудження пірсів, причалів, островів та інших споруд.

На територіях зони охоронюваного ландшафту здійснюються заходи щодо охорони берегових, садово-паркових територій від зсувів і підтоплення, укріплення схилів ярів, їх озеленення, рекультивації територій, зруйнованих внаслідок антропогенної діяльності.

В зону охоронюваного ландшафту включається декілька ділянок, на яких існує малоповерхова садибна (котеджна) забудова, яка не порушує структури ландшафту і тому може існувати далі, але без підвищення поверховості.

На всіх ділянках зони охоронюваного ландшафту режим однаковий, деякі відмінності стосуються окремих ділянок:

На території зони охоронюваного ландшафту, прилеглої до Французького бульвару, може зберігатися існуюча садибна та малоповерхова забудова, що не порушує ландшафт.

На території зони охоронюваного ландшафту Жевахової гори допускається будівництво індивідуальних житлових будинків і господарських споруд за умови, що вони не будуть розміщуватися на верхніх позначках рельєфу і їх висота не буде перевищувати 9 м.

На території розміщення санаторних закладів зони охоронюваного ландшафту Куяльницького лиману допускається будівництво корпусів за індивідуальними проектами за умови їх відповідності функціональному використанню території, розміщення на нижніх позначках рельєфу та обмеження їх висоти, яка не повинна перевищувати 9 м.

V. Зони охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини)

На всіх ділянках зони охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини) встановлюється єдиний режим використання території:

- укладання охоронних договорів з землевласниками та землекористувачами в межах території пам'яток;
- всі будівельні і земляні роботи, посадка дерев проводяться з дозволу Управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації з обов'язковим археологічним наглядом;
- до початку крупних земляних або будівельних робіт на ділянках археологічного культурного шару повинні проводитися археологічні дослідження відповідно до планів розміщення будівництва;
- по завершенні археологічного дослідження ділянки культурного шару виявлені й залишені на місці фрагменти стародавніх будівель і споруд підлягають охороні як нерухомі пам'ятки культурної спадщини. У разі їх відсутності повністю вивчені ділянки археологічного культурного шару за рішенням Управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації виключаються зі складу зон охорони археологічного культурного шару.

VI. Межі та режими використання історичних ареалів м. Одеси

Історичний ареал – це найбільш освоєна в минулому і добре збережена частина території населеного місця, що відрізняється традиційним характером середовища і значною кількістю об'єктів культурної спадщини від інших, менш освоєних або погано збережених частин населеного місця. Історичний ареал є спеціально виділеною у населеному місці територією історико-культурного значення із затвердженими межами, яка фіксується в усіх землепорядних і містобудівних документах та розглядається як специфічний об'єкт містобудівного проектування. Відповідно до нормативно-правових актів, що регулюють питання визначення і використання територій історичних ареалів, визначено два історичні ареали в межах міста:

1. Центральний історичний ареал.
2. Історичний ареал "Французький бульвар".

Межі історичних ареалів

1. **Центральний історичний ареал:** межі проходять по вулицях Мечникова, Мясоєдовській, охоплює територію комплексу пам'яток архітектури по вулиці Мясоєдовській, 32, по вулицях Богдана Хмельницького, Мечникова, охоплює територію комплексу пам'яток архітектури по вулиці Мечникова, 90-92, по вулицях Прохоровській, Розумовській, провулку Манежному, вулицях Мечникова, Ленінградській, 10-го квітня, Дідріхсона, Композитора Ніщинського, Менежній, охоплюючи територію комплексу пам'яток архітектури по вулиці Манежній, 32, по вулиці Манежній, Ольгівському узвозу, провулку Митракова, вулиці Приморській, по лінії пірсів і причалів порту в межах від Практичної до Карантинної гаваней включно, по вулиці Чорноморській, Спортивному провулку, вулиці Семінарській, провулку Пироговському, вулицях Пироговській, Старосінній, Водопровідній, вздовж південної межі палку Ілліча до вулиці Мечникова.

2. **Історичний ареал "Французький бульвар":** межі проходять по вулиці Сергія Варламова на північ вздовж південно-східної межі територій будівель санаторію, далі вздовж західної межі території Ботанічного саду, поміж адміністративних будівель вздовж південної межі території спортивної споруди, оминаючи із заходу будівлю № 26 по Шампанському провулку, вздовж Каховського провулку, перетинаючи вулицю Довженка, проспект Гагаріна, вздовж західних меж будівель №№ 1/6, 1/5, 1/3, 1/2 до вулиці Семінарської, по вулиці Семінарській на схід, перетинаючи вулицю Французький Бульвар, вздовж південної межі будівлі спортивного призначення, оминаючи будівлю № 27, далі на південь вздовж схилу з виходом на вулицю Французький Бульвар в районі північної межі будівлі № 89, на північ по вулиці Французький бульвар до перетину з вулицею Сергія Варламова, на захід – по вулиці Сергія Варламова.

Режими використання історичних ареалів та обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів

Режими використання історичних ареалів у кожному з них визначаються режимами використання територій зон охорони пам'яток, установленими на територіях цих ареалів.

У межах обох історичних ареалів пріоритетним напрямом містобудівної діяльності є збереження традиційного характеру середовища історичних ареалів, охорона і раціональне використання розташованих в їх межах пам'яток і об'єктів культурної спадщини, збереження містоформуючої ролі культурної спадщини.

У межах обох історичних ареалів опрацюванню проектної документації на будівництво, реконструкцію будівель і споруд повинно передувати розроблення історико-містобудівних обґрунтувань.

Частина територій історичних ареалів, а саме території пам'яток та їх охоронних зон належать до земель історико-культурного призначення.

У **Центральному історичному ареалі** гранична висота нових будівель і споруд, що виходять на червоні лінії вулиць, не повинна перевищувати 18,6 метрів від рівня денної поверхні, а висота акцентних будівель на розі кварталів – не вище 21,3 метрів. Гранична висота нових будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками у складі історико-містобудівних обґрунтувань таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62 % висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці.

В історичному ареалі **"Французький бульвар"** має зберігатися парковий характер середовища з відповідним благоустроєм та існуючий характер забудови у вигляді дискретно розташованих малоповерхових будівель.

Розроблення історико-містобудівних обґрунтувань, які передують розробленню проектної документації на будівництво чи реконструкцію будівель (споруд) у межах історичних ареалів м. Одеси, забезпечує Управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради. Погодження цих історико-містобудівних обґрунтувань здійснює Управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації. У разі, якщо будівництво чи реконструкцію будівель (споруд) планується здійснити в межах або поблизу пам'ятки національного значення, історико-містобудівне обґрунтування погоджує центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини за поданням Управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації.

Погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт в історичних ареалах, надання дозволів на проведення робіт в історичних ареалах, погодження проектів відведення та надання земельних ділянок, погодження зміни землевласника, землекористувача в історичних ареалах здійснює центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини за поданням Управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації на підставі висновків Управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради.