



КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР
**КУЛЬТУРНОГО
НАДБАННЯ**

код ЄДРПОУ – 41387413
тел. - (044) 280-88-16
e-mail – kiev.ccch@gmail.com

ПОГОДЖЕНО

«____» _____ 2019 р.

**НАУКОВО-ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦІЯ З ВИЗНАЧЕННЯ
МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА ЗОН ОХОРОНИ
ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ ТА ОБ'ЄКТІВ
КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ РОЗТАШОВАНИХ В КВАРТАЛІ
ОБМЕЖЕНОМУ З ПІВНІЧНОГО ЗАХОДУ ЛІДЕРСІВСЬКИМ
БУЛЬВАРОМ, ІЗ ПІВНІЧНОГО СХОДУ – ОБСЕРВАТОРНИМ
ПРОВУЛКОМ, З ПІВДНЯ – ВУЛ. ВІРИ ІНБЕР У ПРИМОРСЬКОМУ
РАЙОНІ М. ОДЕСИ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПІСКА

ГАП

Науковий консультант, архітектор

Історик, краєзнавець

Відповідальний виконавець, архітектор

Відповідальний виконавець, юрист



Сєдак Д.Ю.

Шелюгін А.І.

Арутюнова І.В.

Сингаєвська М.А.

Козак С.А.



Рецензія на

«Науково-проектна документація з визначення меж і режимів використання території та зон охорони пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини, розташованих в кварталі, обмеженому з північного заходу Лідерсовським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеси»

На рецензію представлено науково-проектну документацію, розроблену ТОВ «Консалтинговий центр КУЛЬТУРНОГО НАДБАННЯ» на замовлення Українського товариства охорони пам'яток історії та культури в рамках договору від 23 серпня 2019 р. № 4.

Межі та режими використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування, визначені вищезазначеною документацією, затверджені у встановленому порядку наказом Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації від 18 жовтня 2019 р. № 93.

Робота виконана авторським колективом, до складу якого увійшли архітектори, серед яких сертифікований головний архітектор проектів, історик та юрист, що забезпечує виконання необхідних натурних досліджень, аналіз історичної картографічної, іконографічної та документальної бази, матеріалів здійснених раніше досліджень і обстежень та обґрунтоване визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток.

Уважне ознайомлення з представленими на рецензію матеріалами показало, що авторським колективом виконано великий обсяг складної фахової роботи, яка включала ідентифікацію, дослідження й оцінку, а також елементи наукового синтезу, що дозволило коректно визначити локалізацію, межі, площі й режими використання зон охорони пам'яток, розташованих у кварталі, обмеженому Лідерсовським бульваром, Обсерваторним провулком та вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеси

Загалом рецензована науково-проектна документація відповідає вимогам до складу та змісту науково-проектної документації щодо визначення

меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування, встановленим ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування». Стандарт застосовується як для окремих пам'яток, так і для їх груп, комплексів, ансамблів, містобудівних утворень.

За структурою і змістом робота поділяється на текстову частину (пояснювальна записка (37 стор.) з додадками (5 стор.) та графічні матеріали (2 арк. креслень, 21 стор. ілюстративні матеріали).

Згідно п. 5.4. розділу 5 ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 Пояснювальна записка містить результати наукових досліджень і складається з "Реферату", "Вступу" та двох основних розділів: аналітичного та проектно-регулятивного.

У наданій документації інформація «Реферату» та «Вступу» об'єднана і подана у розділі «Вступ» у вигляді підрубрик. Необхідно відмітити, що окрім переліку чинних нормативно-правових актів, розпорядчих актів та документів, відповідно до яких виконано роботу, у «Вступі» зазначено розроблені у попередні періоди методичні матеріали, які на даний час втратили чинність нормативних документів. Зважаючи на слабку сучасну методологічну базу щодо розроблення проектів зон охорони пам'яток, вважаємо за можливе використовувати такі матеріали для подібних робіт, оскільки вони містять значний масив методологічних напрацювань, які дотепер не втратили актуальність. Звернення до таких документів засвідчує ґрунтовні знання авторів рецензованої документації щодо нормативних основ та методичних засад розроблення проектів зон охорони пам'яток.

Текстова частина. ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 (п. 5.4) не містить чітких вказівок щодо рубрикації Пояснювальної записки і послідовності викладу фактичного та аналітичного матеріалу, а лише визначає змістовне наповнення текстової частини, якому рецензована робота відповідає.

Аналітичний розділ Пояснювальної складається з двох підрозділів, в яких міститься описова інформація, історичні дані щодо досліджуваної

території та розташованих в її межах архітектурних, ландшафтних об'єктів; характеристика оточення пам'яток; визначення і опис планування, забудови та ландшафтних об'єктів на пов'язаних з пам'ятками територіях; інформація щодо видового розкриття пам'яток, пейзажних зв'язків пам'яток з об'єктами та довкіллям; категоризацію територій, пов'язаних з пам'ятками за природно-ландшафтною та історико-культурною цінністю, значенням для збереження композиційних якостей пам'яток, а також структуровані дані щодо пам'яток культурної спадщини.

Пояснювальна записка містить перелік та опис пам'яток, розташованих на території, для якої розробляється охоронне зонування. В переліку (с. 18 пояснювальної записки) як пам'ятку архітектури та містобудування місцевого значення по пров. Обсерваторному (Тон Дик Тханга), 9 зазначено об'єкт архітектури кінця ХІХ ст. – «Особняк Андрієвського». Наведений перелік є витягом з «Переліку пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеси», додатку до пояснювальної записки науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженої наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, його використання виконавцями рецензованої роботи є правомірним. Хоча віднесення об'єкта «Особняк Андрієвського» до пам'яток культурної спадщини є помилковим, вищезазначений «Перелік пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеси» відноситься до вихідних даних, тобто документів, наданих замовником. Внесення змін до наданих документів (цитованих фрагментів) не відноситься до компетенцій виконавців рецензованої науково-проектної документації.

Водночас зазначений архітектурний об'єкт є важливим з точки зору охоронного зонування, розробленого у рецензованій роботі, тому зазначимо, що під час робіт з коригування чинного Історико-архітектурного опорного плану м. Одеси, які ДП «ВНМДІ ЦАС» виконувало у 2020 р., спільно з органами охорони культурної спадщини Одеської міської ради та Одеської

обласної державної адміністрації було здійснено перевірку «Переліку пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеси», додатку до чинного Історико-архітектурного опорного плану щодо відповідності зазначених у ньому об'єктів чинному законодавству.

Згідно ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» «пам'ятка культурної спадщини (далі - пам'ятка) - об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру».

Оскільки у «Переліку пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеси», додатку до пояснювальної записки Історико-архітектурного опорного плану м. Одеси, затвердженого у встановленому порядку у 2008 р., об'єкт «Особняк Андрієвського» подається з посиланням на рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 27.12.1991 р. № 580, для підтвердження зазначеної інформації документ було перевірено. У додатку до зазначеного рішення під порядковим № 583 по вул. Тон Дик Тханга, 9 зазначено об'єкт «Особняк. Кон. ХІХ в.».

Згідно наданого ДП «ВНМДІ ЦАС» для коригування чинного Історико-архітектурного опорного плану м. Одеси департаментом культури, національностей, релігій та охорони культурної спадщини Одеської облдержадміністрації «Переліку об'єктів культурної спадщини, розташованих на території м. Одеси» (вихідні дані) за адресою пров. Обсерваторний, 9 зазначено один об'єкт - пам'ятку архітектури та містобудування місцевого значення «Особняк. (Особняк Рінґері)».

Інших рішень Одеської обласної ради відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності Закону України «Про охорону культурної спадщини», щодо об'єктів за адресою пров. Обсерваторний (Тон Дик Тханга), 9 не приймалося.

Накази Міністерства культури та інформаційної політики України про занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України об'єктів культурної спадщини по пров. Обсерваторному, 9 у м. Одесі або об'єкта під назвою «Особняк Андрієвського» за іншою адресою на час складання цієї рецензії відсутні.

Таким чином об'єкт архітектури «Особняк Андрієвського» на даний час на державному обліку не перебуває і не має статусу пам'ятки культурної спадщини.

Проектно-регулятивний розділ пояснювальної записки «Визначення меж і режимів використання території та зон охорони пам'ятки» містить:

- категоризацію територій, пов'язаних з пам'ятками за природно-ландшафтною та історико-культурною цінністю, значенням для збереження композиційних якостей пам'яток;
- обґрунтування складу і розміру зон охорони пам'яток;
- вимоги до використання територій, пов'язаних з пам'ятками.

Зокрема, для обґрунтування складу та розміру зон охорони пам'яток авторами було враховано, що досліджувана територія, яка мала первісне садибне розпланування, в подальшому зазнала перепланувань та деградації в архітектурному плані: парцеляцію ділянок було змінено, забудову ущільнено зі зміною функціонального використання території, втрачено малі архітектурні форми, елементи історичного благоустрою ділянок всередині досліджуваного кварталу. Означене призвело до значних втрат традиційного характеру середовища.

Окремо виділено питання щодо наявності/відсутності в межах досліджуваної території археологічного культурного шару та природних ландшафтних утворень.

Враховано також нормативне ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 (п. 3.1), яким визначено, що основою щодо розроблення або коригування зон охорони пам'яток архітектури та місто-будування є матеріали історико-архітектурного опорного плану.

За результатами аналізу наданих матеріалів та документів (чинна містобудівна, науково-проектна, облікова документація, акти технічного стану пам'яток тощо) та натурних досліджень авторами зроблено висновки щодо складу зон охорони пам'яток, на підставі розрахунків, що базується на нормативних положеннях абзацу першого п. 5.4.5 ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 обчислено їх розміри та визначено межі, сформульовано вимоги до використання територій, пов'язаних з пам'ятками.

Охоронним зонуванням передбачено комплексну охоронну зону пам'яток та зону регулювання забудови. Загалом структура охоронного зонування території кварталу, обмеженого Лідерсовським бульваром, Обсерваторним провулком та вулицею Віри Інбер є обґрунтованою, доцільною та відповідає чинній законодавчій та нормативній базі, а саме:

- визначення охоронної зони як комплексної та її межі у запропонованій редакції є обґрунтованими та відповідає вимогам п. 2.4, абзацу першого п. 5.4.5, п. 5.4.7, п. 5.4.9 ДСТУ Б Б.2.2-10:2016;
- визначення зони регулювання забудови та її межі у запропонованій редакції є обґрунтованими та відповідають вимогам абзацу другого п. 5.4.5 та п. 5.4.7 ДСТУ Б Б.2.2-10:2016;
- межі зон охорони пам'яток описані у відповідності до вимог абзацу першого п. 5.4.8 ДСТУ Б Б.2.2-10:2016.

Режимні вимоги щодо використання зон охорони пам'яток розроблено з врахуванням режимів використання цієї території в межах Центрального історичного ареалу м. Одеси, визначених розробленою та затвердженою у встановленому порядку науково-проектною документацією «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси». Режимні вимоги включають як вимоги загального характеру так і конкретні вимоги, спрямовані на збереження пам'яток і об'єктів культурної спадщини. Важливим є те, що ці вимоги не пом'якшують раніше встановлені вимоги, а деталізують і уточнюють їх.

Виокремлення в межах території кварталу між Лідерсовським бульваром, Обсерваторним провулком та вулицею Віри Інбер охоронної зони та зони регулювання забудови, що не було зроблено в чинному Історико-архітектурному опорному плані, дозволило встановити жорсткіші вимоги до використання території встановленої комплексної охоронної зони з повною заборонаю будь-якого будівництва, не пов'язаного з реставрацією і пристосуванням пам'яток, реконструкцією історичних будівель та інженерних мереж, благоустроєм території.

Режим використання території зони регулювання забудови прийнятий відповідно до режиму використання території Центрального історичного ареалу, встановлений чинною науково-проектною документацією «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», що не суперечить чинному законодавству.

Додатки – згідно вимог ДСТУ Б Б.2.2-10:2016.

Графічні матеріали представлені:

- креслення «Зони охорони пам'яток архітектури та містобудування на території кварталу в межах бульв. Лідерсовський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса. Основне креслення, поєднане з аналізом видового розкриття пам'яток. М 1:1000»;
- аналітична схема «Зони охорони пам'яток архітектури та містобудування на території кварталу в межах бульв. Лідерсовський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса. Класифікація забудови за ступенем історико-культурної цінності, природно-ландшафтна оцінка території, аналіз поверховості забудови. М 1:1000».

Креслення виконані якісно, містять всі необхідні реквізити. Об'єкти відображено відповідно до їх місцерозташування та пам'яткоохоронного статусу, графічно відображені елементи аналізу й синтезу фактичної й документальної інформації є чіткими і зрозумілими для сприйняття.

Оскільки креслення є результатом дослідницької роботи авторів рецензованої науково-проектної документації, окремо зауважимо деякі

моменти. На кресленні «Класифікація забудови за ступенем історико-культурної цінності, природно-ландшафтна оцінка території, аналіз поверховості забудови» не досить зрозуміло, що саме мали на увазі автори, виділяючи різний ступінь історико-культурної цінності пам'яток кварталу, так як історико-культурна цінність цих архітектурних об'єктів визначена фактом їх приналежності до пам'яток культурної спадщини. Зважаючи, що розташовані у кварталі пам'ятки дійсно є різними як за часом побудови, так і за своїми архітектурно-художніми характеристиками, дійшли до нашого часу з різними за обсягом історичними нашаруваннями, перебудовами і втратами матеріально-технічної структури, дозволимо собі припустити, що мова йде саме про ці аспекти. Виявлені технічні помилки не впливають на розмір зон охорони, їх межі та режими використання, проте є побажання, щоб у майбутньому, при можливому внесенні змін до науково-проектної документації, експлікаційні позначки на кресленнях були чіткими і унеможливлювали їх неоднозначне прочитання і трактування.

В цілому рецензована науково-проектна документація відповідає вимогам чинної законодавчої та нормативної бази. Визначені межі та режими використання зон охорони пам'яток сприятимуть охороні та комплексному збереженню пам'яток, об'єктів культурної спадщини і територій м. Одеси.

В.о. директора ДП «ВНМДІ ЦАС»



І.В. Шулешко



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ
Державне підприємство «Всеукраїнський науково-методичний та дослідно-інформаційний центр архітектурної спадщини»

04070, м. Київ-70, Конрактова площа, 4 Тел. +38(044) 232-40-26 E-mail: arch_centra@ukr.net Код ЄДРПОУ 22956220

08.06.2021 № 38

Директору департаменту
культури, національностей, релігій
та охорони культурної спадщини
Одеської обласної
державної адміністрації
Олійник О.В.
вул. Канатна, 83, м. Одеса, 65107

Шановна Олено Володимирівно!

На лист Департаменту культури, національностей, релігій та охорони культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації надаємо рецензію на науково проєктну документацію «Науково-проєктна документація з визначення меж і режимів використання території та зон охорони пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини, розташованих в кварталі, обмеженому з північного заходу Лідерсовським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеси».

Додаток: рецензія на 8 арк.

З повагою
В.о. директора

І.В. Шулешко

ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
Управ культ., нац., релігій та ООКС
1916/01-12 від 11.06.2021





**ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРИ, НАЦІОНАЛЬНОСТЕЙ, РЕЛІГІЙ
ТА ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

«18» жовтня 2019 р.

НАКАЗ

Одеса

№ 93

Про затвердження меж та режимів використання території та зон охорони пам'яток архітектури та містобудування місцевого значення та об'єктів культурної спадщини розташованих в кварталі обмеженому з північного заходу Лідерсовським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеса

З метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток місцевого значення, відповідно до пункту.4 частині першій ст. 6, ст.32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», враховуючи рішення Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини Одеської області (протокол від 18.10.2019 № 05/2019) у межах повноважень, визначених Положенням про Департамент культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації, затвердженим виконуючим обов'язки голови Одеської обласної державної адміністрації від 27.05.2019 № 647/А-2019:

НАКАЗУЮ:

1. Затвердження межі та режими використання території та зон охорони пам'яток архітектури та містобудування місцевого значення та об'єктів культурної спадщини розташованих в кварталі обмеженому з північного заходу Лідерсовським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м.Одеса.
2. Визначити що 1 оригінальний примірник науково-проектної документації, визначеної в пункті 1 цього наказу, зберігається в Департамент культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації.
3. Головному спеціалісту відділу охорони об'єктів культурної спадщини Петкову Д.Д. довести цей наказ до відома всіх причетних органів.
4. Контроль за виконанням наказу покласти на заступника Директора Департаменту – начальника управління охорони об'єктів культурної спадщини Воробйову О.В.

Директор



Олена ОЛІЙНИК

ВИТЯГ З ПРОТОКОЛУ № 05/2019

засідання Консультативної ради

з питань охорони культурної спадщини Одеської області

від 11 жовтня 2019 року

I. СЛУХАЛИ: Про розгляд науково-проектної документації з визначення меж і режимів використання території та зон охорони пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини розташованих в кварталі обмеженому з північного заходу Лідерсівським бульваром, з північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеси.

Доповідач: представник розробника

Квартал в межах бульвару Лідерсівський, провулку Обсерваторний та вулиці Віри Інбер розміщується в центральній частині міста Одеса, входить в межі історичного ареалу міста. Квартал межує з північного сходу та півдня з територією багатоквартирної житлової забудови, з північного заходу - з територією парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва «Парк ім. Шевченка». Квартал обмежений з північного заходу магістраллю районного значення, бульв. Лідерсівський; з північного сходу - вулицею місцевого значення, пров. Обсерваторний; з півдня - бульваром з озелененням загального користування, вул. Віри Інбер.

Територія кварталу представлена ландшафтно-рекреаційними територіями санаторно-оздоровчих установ в північно-західній частині та територіями багатоквартирної житлової забудови малої та середньої поверховості – в південно-східній. Структура кварталу представлена у вигляді окремо розташованих будівель з великими дворовими внутрішньо кварталними просторами в північно-західній частині, а також строчною зблокованою та периметральною забудовою з незначними затісненими дворовими просторами – в південно-східній.

Розосереджена забудова з північно-західної сторони розміщена в глибині кварталу та відділена від проїзної частини вулиць широким масивом зелених насаджень. В той час як ущільнена забудова південно-східної частини кварталу розміщена суцільно на червоних лініях вулиць та на лініях регулювання забудови, подекуди з курдонерами.

Пам'ятки архітектури та містобудування, об'єкти культурної спадщини розташовані розосереджено в межах житлової багатоквартирної забудови та ландшафтно-рекреаційних територій.

В роботі зокрема визначено зони регулювання забудови навколо охоронних зон пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини що розташовані у кварталі, що обмежений забудовою вул. Віри Інбер, Обсерваторним провулком та Лідерсівського бульвару з більш чіткими режимами використання цих територій.

Якщо декілька пам'яток розташовані на невеликій відстані одна від одної так, що їх окремі охоронні зони межують або навіть частково збігаються, то необхідно визначити єдину комплексну охоронну зону.

При обґрунтуванні складу і розміру охоронних зон врахована культурна цінність пам'яток архітектури, а також історико-культурна цінність забудови та прилеглої території (містобудівна, естетична, утилітарна цінність).

Структура кварталу представлена у вигляді окремо розташованих будівель з великими дворовими внутрішньо квартальними просторами в північно-західній частині, а також строчною, зблокованою та периметральною забудовою з незначними затісненими дворовими просторами – в південно-східній.

Пам'ятки архітектури розміщені розосереджено в межах житлової багатоквартирної забудови та ландшафтно-рекреаційних територій.

Планувальна структура кварталу, співвідношення відкритих та ущільнених просторів навколо пам'яток, аналіз видового розкриття пам'яток - обґрунтовують доцільність розміру та складу охоронних зон, зазначених в Графічних матеріалах.

Розрахунок розміру охоронних зон виконано у відповідності до вимог п .3.3.6.1 ДБН Б.2.2-2:2008 та п. 5.4.5 ДСТУ Б.2.2-10:2016 в частині мінімального віддалення е менше двох горизонтальних або двох вертикальних розмірів пам'ятки.

Також у відповідності до п. 3.3.6.2 ДБН Б.2.2-2:2008 охоронна зона пам'ятки, що не відіграє активної ролі у довкіллі та втратила своє історичне середовище, може суміщатися з пам'яткою.

З огляду на суміщення охоронних зон окремих пам'яток відповідно до розрахунку, з метою збереження характерного історичного середовища пам'яток та забезпечення їх оптимального зорового сприйняття доцільно визначити комплексну охоронну зону для 8 пам'яток культурної спадщини, розташованих в зазначеному кварталі.

Межі зони регулювання забудови.

Межа зони регулювання забудови охоплює зовнішні межі прилеглих до кварталу вулиць та частину парку ім. Шевченка, включає охоронні зони всіх пам'яток архітектури та містобудування, розташованих всередині кварталу, з метою збереження ролі пам'яток в композиції та пейзажі м. Одеса при формуванні традиційного характеру середовища.

Межа зони регулювання забудови (площа – 4.7686 га) проходить на відстані 50 м. від заокруглення проїзної частини вул. Успенська на перехресті з бульв. Лідерсівський, перпендикулярно вул. Успенській, далі – по території парку ім. Шевченка, далі – перпендикулярно бульв. Лідерсівський до перетину з лівим кутом головного фасаду будівлі по бульв. Лідерсівський, 11, далі – вздовж лінії регулювання забудови по зовнішній кромці тротуару парної сторони пров. Обсерваторний, далі – перпендикулярно до перетину з лінією забудови непарної сторони вул. Віри Інбер, далі – вздовж зовнішньої кромки тротуару, лінії забудови непарної сторони вул. Віри Інбер до заокруглення вулиці перед перехрестям з бульв. Лідерсівський, далі – вздовж спрямлених частин проїзної частини непарної сторони бульв. Лідерсівський до

Відсутність на сьогодні документальних підтверджень наявності на територіях, що безпосередньо прилягають до територій досліджуваних пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини археологічного культурного шару і ділянок де можлива наявність ще не відкритих пам'яток археології, не дає підстав для визначення зони охорони археологічного культурного шару на цих територіях.

Оскільки пам'ятки архітектури та містобудування та об'єкти культурної спадщини відмежовуються від найближчого ландшафтного утворення – Центральний парк культури й відпочинку імені Шевченка (загальна ширина – близько 50 м) та не мають активного візуального зв'язку з оточуючим ландшафтом (природною чи переважно природною з розосередженою іншою традиційною забудовою територією за межами охоронної зони), пейзажні зв'язки пам'яток та об'єктів культурної спадщини з об'єктами оточення практично відсутні, зона охоронюваного ландшафту не визначалася

Межі території пам'яток

Згідно п. 2.8. ДСТУ Б 5.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», територія пам'ятки - це земельна ділянка, на якій розташована пам'ятка і яка пов'язана з нею історично і функціонально та забезпечує її збереження і функціонування як об'єкта культурної спадщини.

Історична парцеляції дачних садибних ділянок в кварталі в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса в останнє були зафіксовані на історичному плані міста Одеси 1912 року. Після 1920-х років було змінено парцеляцію та планувально-функціональну структуру (організацію) земельних ділянок де розташовані пам'ятки архітектури та містобудування та об'єкти культурної спадщини. В наслідок цього в радянські часи з'явилися нові споруди, які відповідали новому функціональному використанню території, це зокрема лікувальні корпуси, їдальні, клуби та інші споруди. Це призвело до певної ущільненості розрядженої садибної забудови та хаотичності забудови всього досліджуваного кварталу. Окрім того, було знесено малі архітектурні форми, які історично були пов'язані з садибами та забезпечували їх функціонування, а також порушено благоустрій дачних садибних ділянок.

Враховуючи вищезазначене, межі території пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини, розміщених в кварталі в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса, необхідно визначати у межах зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані.

Межі комплексної охоронної зони пам'яток

Охоронна зона охоплює ділянки історичної забудови, вільні простори та ландшафти, які становлять характерне історичне середовище пам'яток, а також кращі оглядові точки та зони. До охоронної зони також відносяться території, необхідні для захисту пам'ятки від шкідливих техногенних і природних впливів. Охоронна зона забезпечує оптимальне зорове сприйняття пам'ятки.

заокруглення на Т-подібному перехресті з вул. Успенська, далі - перпендикулярно проїзній частині бульв. Лідерсівський вздовж фасаду будівлі по вул. Успенська, 1.

Також роботою визначені режими використання території пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини, режим використання території комплексної охоронної зони пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини, режим використання території зони регулювання забудови.

ВИРІШИЛИ:

Рекомендувати Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини погодити зазначену науково-проектну документацію та затвердити межі та режими використання території та зон охорони пам'яток архітектури та містобудування місцевого значення та об'єктів культурної спадщини розташованих в кварталі обмеженому з північного заходу Лідерсовським бульваром, з північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеси.

Голова консультативної ради



О. В. Воробйова

СКЛАД ВИКОНАВЦІВ

Седак Денис Юрійович	Архітектор, сертифікат серія АА, № 004398 від 31.05.2019 р.	Головний архітектор проекту
Шелюгін Андрій Ігорович	Архітектор	Науковий консультант
Арутюнова Інна Василівна	Історик	Історик, краєзнавець
Сингаєвська Марія Андріївна	Архітектор	Відповідальний виконавець
Козак Сергій Анатолійович	Юрист	Відповідальний виконавець



**НАЦІОНАЛЬНА СПІЛКА АРХІТЕКТОРІВ УКРАЇНИ
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ**

Серія АА

№ 004398

**КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ
ВІДПОВІДАЛЬНОГО ВИКОНАВЦЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ РОБІТ (ПОСЛУГ),
ПОВ'ЯЗАНИХ ЗІ СТВОРЕННЯМ ОБ'ЄКТІВ АРХІТЕКТУРИ**

архітектор

(найменування професії)

Виданий про те, що Степан Денис Юрійович

(прізвище, ім'я, по батькові)

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: архітектор

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі - Комісія) від "27" травня 2019р. № 5-05-19_м_о

(решенням _____ секції Комісії

від _____ № _____, затвердженим президією

Комісії _____).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 30 травня 2019 року
за № 4398

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом: _____

Розроблення містобудівної документації

Дата видачі 31 травня 2019 року

Голова (заступник голови) Атестаційної архітектурно-будівельної комісії _____

(підпис)



*Мого розробки
МПД з функцією
таблиці і розмірів
визначення серій.
та जोи охороно в кварталі
"Місцевість" в-р - Об'єкт
торгівлі приватно - Ю.Б. Зінар
у При морському р-ні
м. Одеса*



2019.07.10.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
1. ХАРАКТЕРИСТИКА МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ ТА ОТОЧЕННЯ ПАМ'ЯТКИ	7
2. КОРОТКА ІСТОРИЧНА ДОВІДКА.....	11
3. ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА ЗОН ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ	21
3.1 Межі території та зон охорони пам'ятки	24
3.1.1 Межа території пам'ятки.....	24
3.1.2 Межа комплексної охоронної зони пам'яток.....	25
3.1.3 Межа зони регулювання забудови	34
3.2.1 Режими використання території пам'ятки	34
3.2.2 Режим використання комплексної охоронної зони пам'яток	35
3.2.3 Режим використання території зони регулювання забудови	36
4. СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ.....	38

Додатки

Додаток А. Фотофіксація пам'яток, їх видового розкриття та прилеглої території;

Додаток Б. Картографічні та іконографічні матеріали

Додаток В. Перелік пам'яток та об'єктів культурної спадщини розташованих на прилеглий до пам'ятки території

Графічні матеріали

1. Зони охорони пам'яток архітектури та містобудування на території кварталу в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса. Основне креслення, поєднане з аналізом видового розкриття пам'яток, м 1:1000;

2. Зони охорони пам'яток архітектури та містобудування на території кварталу в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса. класифікація забудови за ступенем історико-культурної цінності, природно-ландшафтна оцінка території, аналіз поверховості забудови, м 1:1000.

ВСТУП

Дана робота виконується на замовлення Одеської обласної організації Українського товариства охорони пам'яток історії та культури в рамках договору від 23 серпня 2019 р. № 4.

Необхідність розроблення зазначеної науково-проектної документації зумовлена вимогами Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Мета дослідження – забезпечення збереження пам'яток та об'єктів культурної спадщини, традиційного характеру середовища шляхом розроблення проекту зон охорони пам'ятки архітектури.

Об'єктом дослідження є розпланувально-просторовий устрій пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини розташованих в кварталі обмеженому з північного заходу Лідерсівським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інберт у Приморському районі м. Одеси. Окрім того, об'єктом дослідження цієї роботи є також оточуюче міське середовище, прилеглі території та забудова, планувальна структура, ландшафт, пам'ятки та об'єкти культурної спадщини.

Предметом дослідження є особливості розташування пам'яток у сучасному міському середовищі, визначення методів і заходів з охорони нерухомої культурної спадщини та збереження традиційного характеру середовища.

Результат дослідження – проект зон охорони пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини розташованих в кварталі обмеженому з північного заходу Лідерсівським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інберт у Приморському районі м. Одеси.

Відповідно до п. 1 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій навколо них мають встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.

Підстави для розроблення науково-проектної документації:

Нормативні документи:

Закон України «Про охорону культурної спадщини»; Закон України «Про основи містобудування»;

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;

Земельний кодекс України;

ДБН Б.2.2-12:2019. «Планування і забудова територій»;

ДСТУ Б Б.2.2-10:2016. «Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування»;

ДБН Б.2.2-3:2012 «Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту»;

ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту»;

Містобудівна документація:

Генеральний план м. Одеси, розроблений державним підприємством «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромiсто» імені Ю.М. Білоконя», затверджений рішенням Одеської міської ради № 6489-VI від 25.03.2015 р.;

«Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», виконаний Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень у 2007 році та затверджений Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08;

План зонування території міста Одеса, розроблений ТОВ «ІНСТИТУТ ХАРКІВПРОЕКТ» та затверджений рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 р.;

Вихідні дані для розробки Основного креслення та аналітичних схем:

Топографо-геодезичне знімання території в актуалізованій картографічній

основі масштабу 1:1000 в місцевій системі координат, що має зв'язок з Державною геодезичною референційною системою координат УСК-2000 розроблено КП "ОДЕСЬКЕ МІСЬКЕ ПРОЕКТНО-ВИРОБНИЧЕ БЮРО АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ" Одеської міської ради у 2019 р.

Під час роботи було також використано наступні нормативно-методичні документи:

Інструкцію по організації зон охорони нерухомих пам'яток історії і культури СРСР (приказ Міністерства культури СРСР от 24.01.1986 № 33);

Тимчасову інструкцію по організації охоронних зон та зон регулювання забудови для пам'яток культури в Українській РСР (затверджену Держбудом і Міністерства культури 09.08.1968);

Методические рекомендации по исследованию историко-архитектурного наследия в городах Украинской ССР (схвалені Держбудом УРСР 19.03.1982).

1. ХАРАКТЕРИСТИКА МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ ТА ОТОЧЕННЯ ПАМ'ЯТОК

Пам'ятки архітектури та містобудування та об'єкти культурної спадщини розташовані в кварталі обмеженому з північного заходу Лідерсівським бульваром, із північного сходу – Обсерваторним провулком, з півдня – вул. Віри Інбер у Приморському районі м. Одеси.

Квартал в межах червоних ліній вулиць займає площу орієнтовно 3.52 га, за конфігурацією наближений до трикутника, має рівнинну поверхню без ухилів.

Досліджувані пам'ятки архітектури та містобудування та об'єкти культурної спадщини розташовані у межах Центрального історичного ареалу м. Одеси (межі історичних ареалів були визначені проектом «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», виконаним Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень у 2007 році. Затверджено Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08.). Так, у межах Центрального історичного ареалу пріоритетним напрямом містобудівної діяльності є збереження традиційного характеру середовища, охорона і раціональне використання розташованих в цих межах пам'яток і об'єктів культурної спадщини, збереження містоформуючої ролі культурної спадщини. Крім того, на територіях пам'яток та в зонах охорони пам'яток, які встановлені на території Центрального історичного ареалу, мають дотримуватися режими використання територій, визначені для територій пам'яток та кожної з зон охорони. На території Центрального історичного ареалу гранична висота та поверховість будинків і споруд визначається згідно з розділом VI науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08. 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 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.

На основі аналізу існуючої забудови міста, перспективи функціонально-планувального розвитку, який передбачений генеральним планом (затвердженим рішенням Одеської міської ради № 6489-VI від 25.03.2015 р.), виділено функціональні типи території, що поділяються на планувальні елементи – територіальні зони. План зонування території міста Одеса розроблений ТОВ «ІНСТИТУТ ХАРКІВПРОЕКТ», відповідно до договору №17591 та затверджений рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 р. Квартал, в якому знаходиться пам'ятки архітектури та містобудування та об'єкти культурної спадщини, знаходиться в межах житлової багатоквартирної забудови та ландшафтно-рекреаційних територій (Зона санаторіїв КЛ).

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

Переважні види використання:

1) санаторії.

Супутні види використання:

1) підприємства торгівлі;

2) підприємства громадського харчування;

3) культурно-видовищні, мистецькі заклади, заклади дозвілля;

4) спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди;

5) відділення зв'язку;

6) екскурсійні бюро, агенції;

7) пункти прокату;

8) підприємства побутового обслуговування;

9) малі архітектурні форми;

10) зелені насадження обмеженого користування, парки, сквери, бульвари;

11) квітники, газони.

12) споруди інженерної інфраструктури, пов'язані з функціонуванням закладів.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1) громадські вбиральні;

2) гостьові автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Квартал в межах бульвару Лідерсівський, провулку Обсерваторний та вулиці Віри Інбер розміщується в центральній частині міста Одеса, входить в межі історичного ареалу міста. Квартал межує з північного сходу та півдня з територією багатоквартирної житлової забудови, з північного заходу - з територією парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва «Парк ім. Шевченка». Квартал обмежений з північного заходу магістраллю районного значення, бульв. Лідерсівський; з північного сходу - вулицею місцевого значення, пров. Обсерваторний; з півдня - бульваром з озелененням загального користування, вул. Віри Інбер.

Територія кварталу представлена ландшафтно-рекреаційними територіями санаторно-оздоровчих установ в північно-західній частині та територіями багатоквартирної житлової забудови малої та середньої поверховості – в південно-східній. Структура кварталу представлена у вигляді окремо розташованих будівель з великими дворовими внутрішньо квартальними просторами в північно-західній частині, а також строчною зблокованою та периметральною забудовою з незначними затісненими дворовими просторами – в південно-східній.

Розосереджена забудова з північно-західної сторони розміщена в глибині кварталу та відділена від проїзної частини вулиць широким масивом зелених насаджень. В той час як ущільнена забудова південно-східної частини кварталу розміщена суцільно на червоних лініях вулиць та на лініях регулювання забудови,

подекуди з курдонерами.

Пам'ятки архітектури та містобудування , об'єкти культурної спадщини розташовані розосереджено в межах житлової багатоквартирної забудови та ландшафтно-рекреаційних територій.

2. КОРОТКА ІСТОРИЧНА ДОВІДКА

Квартал, в якому знаходиться пам'ятки архітектури та містобудування та об'єкти культурної спадщини, розташований неподалік від Центрального парку культури і відпочинку ім. Шевченко - парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва у відповідності до затвердженого Генерального плану м. Одеса.

Центральний парк культури і відпочинку ім. Шевченко, колишня назва - «Олександрівський міський парк», споруджений у II пол. XIX ст., 1930-ті рр. Згідно з переліком пам'яток культурної спадщини місцевого значення м. Одеса Об'єкт садово-паркового мистецтва віднесено до пам'яток архітектури та містобудування (арх. О. Й. Бернардацці, С. А. Ландесман, інж. М. Ф. Безчастнов) - Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р., а також до пам'яток історії (садівник Н. В. Орликов, арх. Я. С. Гольденберг, Е. С. Баумштейн) - Рішення Одеського облвиконкому № 652 від 25.12.1984 р.

З цією місцевістю пов'язаний розвиток Одеси і досліджуваної території зокрема.

Указом від 27 лютого 1792 р. Катерина II наказала катеринославському губернатору В. Каховському «обозреть вновь присоединенную страну, разделитъ оную на уезды, назначить города по способности». Це завдання виконувалось особисто губернатором разом з інженерами, а у своєму відповідному донесенні від 5 травня він особливу увагу звернув на Хаджибей, який знаходився «на возвышенном и приятном месте. Вода в колодцах пресная и хорошая. В Аджибейском лимане камыша для топки имеется довольно. Тоді ж на місці гаданого селища інженери А. Шостак і Матіас здійснювали розвідувальні роботи і виконали топографічну зйомку. Влітку 1792р., виконуючи урядове завдання, В. Каховський і А. Шостак уважно оглянули місця для фортець і міст. На початку серпня того ж року на Придністров'я прибув Ф. Деволан, який ретельно обстежив території і, використовуючи матеріали А. Шостака, доопрацював проекти не тільки фортець, а й вже затверджений кресленик.

Воно передбачалось у вигляді компактного житлового утворення з прямокутною мережею кварталів, розташованих по обидва боки від Карантинної

балки. Ланцюг з чотирьох вузьких кварталів намічався і в долині балки. На кожному березі мало бути ще по 18—19 кварталів зі сторонами 60x50 та 60x70 сажнів, тобто площею 1,2—1,6 десятин. Основні вулиці мали бути паралельними балці і спрямовувалися в бік моря. Але їх диференціації за шириною не спостерігалось, вони проектувались однакової 12-сажневої ширини. Відносну самостійність цих двох частин селища підкреслювали однакові церкви, ідентично розміщені посеред рівних за розмірами й подібних за розташуванням площ. На низинній прибережній смузі намітили причальну набережну зі складами, а для захисту акваторії порту

З обох боків Хаджибей повинні були захищати дві невеликі фортеці, поставлені на підвищеному плато над високими кручами. Для однієї з них мали реконструювати колишнє турецьке укріплення, другу проектували на схід від селища, на місці теперішнього парку ім. Т. Шевченка (парк-пам'ятка садово-паркового у відповідності до затвердженого Генерального плану м. Одеса, колишня назва «Олександрівський парк» - пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення (арх. О. Й. Бернардацці, С. А. Ландесман, інж. М. Ф. Безчастнов) - Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р., пам'ятка історії місцевого значення (садівник Н. В. Орликов, арх. Я. С. Гольденберг, Е. С. Баумштейн) - Рішення Одеського облвиконкому № 652 від 25.12.1984 р.).

Дещо осторонь від останньої, на підвищеній та низинній частинах узбережжя намічали розмістити карантин. Для будівництва військового шпиталю призначалася ділянка на протилежному березі Військової балки. Ще далі, з боку степу, нарізались місця для приватних садів і виноградників. Цей проект 1792 р.31, хоча й залишився нездійсненим, має певне значення для Одеси. Передусім, це одна з перших розпланувальних ідей міста.

Важливе значення для заснування міст Південної України мав стратегічний фактор. Як вже зазначалося, на початку 1792 р. вирішили створити так звану Дністровську Лінію фортець, куди входила і Хаджибейська, спроектована військовими інженерами на чолі з Ф. Деволаном. Її будівництво

здійснювали за новим проектом інженера, підписаним начальником Експедиції спорудження південних фортець О. Суворовим і Схваленим П. Зубовим у Петербурзі 10 червня 1793 р.³⁸. Її начорно закінчили під керівництвом Ф. Деволана наприкінці того ж року, а весною наступного в ній вже розмістили війська. Зведення всіх фортифікаційних споруд завершилось в основному 22 вересня 1795р. під наглядом інженера Кайзера.

Зіркоподібна у плані, з п'ятьма бастіонами й чотирма рavelінами, земляна фортеця розташовувалася на підвищеному пагорбі над прибережною кручею, на території сучасного парку ім. Т. Шевченка (парк-пам'ятка садово-паркового у відповідності до затвердженого Генерального плану м. Одеса, колишня назва «Олександрівський парк» - пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення (арх. О. Й. Бернардацці, С. А. Ландесман, інж. М. Ф. Безчастнов) - Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р., пам'ятка історії місцевого значення (садівник Н. В. Орликов, арх. Я. С. Гольденберг, Е. С. Баумштейн) - Рішення Одеського облвиконкому № 652 від 25.12.1984 р.).

Оскільки вона була порівняно невеликою за розмірами і разом з валами, ровами, прикритим шляхом і гласисом займала територію близько 20 десятин, всередині неї не передбачали ніяких кварталів забудови. Навколо овальної у плані площі, де проектували військову церкву та незабаром збудували гауптвахту, звели шість великих споруд з внутрішніми дворами. Це арсенал, провіантський магазин, солдатські казарми, інженерний будинок з майстернями й сараями. Вони будувалися кілька років і склали вельми самобутній ансамбль.

У 1803 р. головну фортецю перетворили на карантин і вона втратила оборонне значення. Офіційний указ про її скасування було видано у 1811 р.¹²⁷, але напружена міжнародна ситуація і війна з Туреччиною 1806—1812 рр. вимагали турбуватися про надійні укріплення і захист міста. Тому вирішили спорудити навколо Одеси з напільного боку так звані оборонні казарми - житлові споруди у вигляді маленьких фортець. Найбільш доцільним їх розміщення визнали по лінії випрямленого у 1805 р. карантинного рову. Внаслідок цього колись випадково прокладена межа, яку раніше в перспективних проектах міста

не брали до уваги, тепер закріплюлася монументальними спорудами воїнських казарм і стала вирішальним фактором у територіальному розвитку Одеси.

Місто було зупинено у своєму розвитку могутнім бар'єром. Із розпланувальних задумів зникло багато вулиць, кварталів, деякі площі. У східній частині Одеси казарми почали зводити за вул. Новорибною. Тому рисунок кварталів тут не змінився, якщо не рахувати появи вул. Старорізницької. Втім, вона виникла не з оборонних міркувань, а з торговельно-господарчих. Її трасування не випадало з розпланувальної композиції, оскільки вона була прокладеною паралельно Малій Арнаутській та іншим широтним магістралям цього району.

Вперше, розподіл кварталу на садибні ділянки, можна побачити на плані Одеси 1894 р. Проте, вулиці що формують квартал присутні на плані м. Одеси 1855 року. Житлова забудова Одеси другої половини XIX ст. – початку XX ст. переважно зумовлювалася швидким попитом на житло, яке перетворювалося на товар. Особняки мали дво- чи триповерхову висоту і раціональне функціональне вирішення з чітким визначенням ділової, парадної, житлової та службової груп приміщень. Але якщо в центральних кварталах вони мало чим відрізнялися від інших будівель, то в приміських зонах і дачних районах ці будівлі відзначалися контрастним співставленням портиків, лоджій і галерей, кубічних і циліндричних мас, формами й розмірами вікон, кольоровою насиченістю і гострим силуетом, фактурними ефектами стін, коли циклопічне й блочне мурування сполучувалося з рядами й вставками з цегли. Розташовані серед пишної зелені особняки Рейха на Французькому бульварі та Климовецького в Аркадії (Г. Шеврембрандт), Анатра і Фредерікса-Маразлі на Французькому бульварі (Ю. Дмитренко), власна дача А.Бернардацці на Хаджибейському лимані були вирізані за пластикою класичних і середньовічних форм.

Досліджувані садиби розташовані в Приморському районі м. Одеси, у кварталі, що обмежений вул. Віри Інбер, Обсерваторним провулком та Лідерсівським бульваром.

Лідерсівський бульвар. При ліквідації другої лінії Пото-франко на

звільнилася смузї міської землі, два роки по тому, за розпорядженням графа Воронцова почали влаштовувати Зовнішній бульвар (1843-1875). Надалі була прокладена вулиця Нова, на якій стали відводити ділянки під дачі і садиби. Сучасну назву отримав в 1906 році, на честь графа Олександра фон Лідерса (1790-1874), російського генерала німецького походження. У XIX столітті на місці д. 3 на бульварі знаходилося його, Лідерса, маєток. У будинку № 17 (кут з провулком Віри Інбер) народився і жив герой першої російської революції Петро Петрович Шмідт (1867-1906). 27 серпня 1927 році бульвар був перейменований на честь російського революціонера Фелікса Дзержинського (1877-1926). 18 травня 1995 року був повернуто історичну назву. Олександр Миколайович Лідерс (1790-1874) командував обороною Одеси в 1854 році за часів Кримської війни. На високому морському березі в Олександрівському парку (нині - парк ім. Шевченка) розташовувалися берегові батареї, що відображали напад французько-англійської ескадри. Спостерігач-ний пункт командувача розташовувався недалеко від вогневих позицій, практично на нинішньому бульварі. Будинок-дача А.Н. Лідерса знаходився поруч зі знаряддями. Після Жовтневої революції в ньому розташовувався військовий санаторій (бульвар Дзержинського, 3-а) - практично на початку Алеї Слави. На початку XXI століття будинок був проданий в приватні руки і знесений. На цей час, відповідно до Історико-архітектурного опорного плану, Лідерсівський бульвар розташований в межах Центрального історичного ареалу м Одеси, за його Північно-Західним кордоном проходить межа комплексної охоронної зони Центрального історичного ареалу міста.

Об'єкти культурної спадщини по Лідерсівському бульвару:

Особняк Кузнецова (арх. Бернардацці О.Й.), в якому у 1897-1920 рр. жив і працював Кузнецов М.Д.- художник	Лідерсівський бул. (Дзержинського), 1	1890- і рр.	Архітектури та містобудування Історії	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р., № 652 від 25.12.1984 р.
Особняк Брайкевича	Лідерсівський бул. (Дзержинського), 3 ріг Батарейного пров.	1907 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 230 від 20.04.1982р. Наказ МКТ №728/0/16-08 Від 20.06.08 р.
Особняк Масса (арх. Моранді Ф.Й.)	Лідерсівський бул. (Дзержинського), 11 ріг Обсерваторного пров. (Тон Дик Тханга)	1850- і рр.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.
Будинок лікарні, в якому у 1966-1981 рр. працювала Алейнікова Л.І. - професор	Лідерсівський бул. (Дзержинського), 11 ріг Обсерваторного пров. (Тон Дик Тханга) (дворовий флігель)	1966- 1981 рр.	Історії	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 652 від 25.12.1984 р.
Дача Маразлі (арх. Гонсіоровський Ф.В.)	Лідерсівський бул. (Дзержинського), 13	1890- і рр.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р. Наказ МКТ України від 27.08.2007 р. № 983/0/16-07
Особняк Фабрицького (арх. Гонсіоровський Ф.В.)	Лідерсівський бул. (Дзержинського), 13 ріг Обсерваторного пров. (Тон Дик Тханга)	1890- і рр.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р. Наказ МКТ України від 27.08.2007 р. № 983/0/16-07
Особняк (арх. Гонсіоровський Ф.В.)	Лідерсівський бул. (Дзержинського), 19	1890- і рр.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р. Наказ МКТ України від 16.06.2007 р. № 662/0/16-07
Особняк (арх. Меснер Е.Я.)	Лідерсівський бул. (Дзержинського), 21	1893 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.

Вулиця Віри Інбер знаходиться в старій частині міста недалеко від Центрального парку культури і відпочинку ім. Шевченко в Приморському районі і тягнеться від Лідерсовського бульвару до вулиці Чорноморська. Сама письменниця жила в будинку № 5 в приміщенні друкарні купця 2-ї гільдії М.Л. Шпенцер (батька поетеси). Мати Віри Інбер - Ф.С. Грінберг - доводилася двоюрідною сестрою Льву Троцькому, який, буваючи в Одесі, зупинявся в цій родині.

Особняк Шпенцера (арх. Мінкус А.Б.)	Віри Інбер вул., 1 (Лермонтовський пров., 2)	1912 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р., № 392 від 11.08.1987р. Наказ МКТ України від 27.08.2007 р. № 983/0/16-07
Будинок житловий	Віри Інбер вул., 6, дворовий флігель	1870 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Розпорядження Представника Президента України № 197 від 08.04.1993р.
Будинок, в якому у 1888-1892 рр. жив Мочутковський О.О. - професор (дворовий корпус, зліва от воріт)	Віри Інбер вул., 7	1888-1892 рр.	Історії	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 652 від 25.12.1984р.
Будинок Бенкендорфа	Віри Інбер вул., 9	поч. ХХ ст.	Архітектури та містобудування	місцева	Розпорядження Представника Президента України № 197 від 08.04.1993р.
Будинок житловий	Віри Інбер вул., 11/13	поч. ХХ ст.	Архітектури та містобудування	місцева	Розпорядження Представника Президента України № 197 від 08.04.1993р.
Будинок прибутковий (арх. Бахтель С.)	Віри Інбер вул., 12	1896 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.
Особняк і флігель	Віри Інбер вул., 15	кін. ХІХ ст.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.
Будинок, в якому у 1867-1876 рр. жив Шмідт П.П.	Віри Інбер вул., 17 ріг бул. Лідерсовського (Дзержинського), 17	1867-1876 рр	Історії	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 381 від 27.07.1971р.

Станом на 2019 р., **Обсерваторний провулок** став втричі коротше і знаходиться в Приморському районі між вулицею Віри Інбер та Лідерсовським бульваром. Спочатку Обсерваторний провулок тягнувся від Маразліївській вулиці до приморських схилів, перетинаючи Лідерсівський бульвар. Вулицю називали – урочище Ланжерона, а іноді - Телеграфної балкою, оскільки на місці обсерваторії в нинішньому парку Шевченка перебував сигнальний телеграф. В 1871 році на цьому місці була побудована обсерваторія. У міру розвитку міста, згладжування рельєфу ця місцевість отримала назву Обсерваторного провулка.

Об'єкти культурної спадщини по Обсерваторному провулку:

Особняк	Обсерваторний пров. (Тон Дик Тханга), 1	кін. XIX ст.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.
Особняк	Обсерваторний пров. (Тон Дик Тханга), 3	1903 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.
Будинок житловий Олів'є	Обсерваторний пров. (Тон Дик Тханга), 7	1890 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Розпорядження Представника Президента України № 197 від 08.04.1993 р.
Будинки: - особняк Реньєрі; - особняк Андрієвського	Обсерваторний пров. (Тон Дик Тханга), 9	кін. XIX ст.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.

У кварталі, що обмежений забудовою по вул. Віри Інбер, Обсерваторному провулком та Лідерсівському бульвару знаходяться пам'ятки архітектури та містобудування та об'єкти культурної спадщини місцевого значення.

Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення «**Дача Маразлі**» за адресою бульв. Лідерсівський 13-А, споруджена у 1890-х роках за проектом архітектора Ф. В. Гонсіоровського (Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р. Наказ МКТ України від 27.08.2007 р. № 983/0/16-07). Будівля знаходиться в північно-західній частині кварталу, головний фасад виходить на бульв. Лідерсівський та зорієнтований на вісь перпендикулярної вулиці Успенської. Головні планувальні вісі – бульв. Лідерсівський та вул. Успенська. Прилегла до пам'ятки територія представлена зеленими

насадженнями з поодинокими включеннями скульптурних елементів. Згідно Акту технічного стану пам'ятки стан прилеглої території – задовільний за винятком окремих ділянок. У зв'язку з розміщенням на перетині вулиць та віддаленим розташуванням прилеглої забудови, споруда виконує роль локальної містобудівної домінанти.

Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення «**Особняк Фабрицького**» за адресою бульв. Лідерсівський, 13-В, споруджено на початку ХХ ст. (Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р. Наказ МКТ України від 27.08.2007 р. № 983/0/16-07). Будівля знаходиться в північній частині кварталу, головний фасад виходить на пров. Обсерваторний, розміщена вглибині кварталу та відділена від проїзної частини вулиць масивом зелених насаджень. Прилегла до пам'ятки територія представлена зеленими насадженнями: поодинокими листяними деревами та газонами. Згідно Акту технічного стану пам'ятки стан прилеглої території – незадовільний, неупоряджений, складної конфігурації. У зв'язку з віддаленим розташуванням від пров. Обсерваторний, споруда виконує роль містобудівного акценту.

Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення, що складається з будинків – «**особняк Реньєрі**» та «**особняк Андрієвського**» за адресою Обсерваторний пров. (*Тон Дик Тханга*), 9 споруджено у кін. ХІХ ст. (Рішення Одеського Облвиконкому № 580 від 27.12.1991 р.). У 1898 році ділянка мала адресу Обсерваторний пров., 11 і належала Г. Реньєрі. Площа ділянки становила 545 кв. саж. У межах 1903 - 1904 років адреса ділянки змінилася на Обсерваторний пров., 17, власником ділянки стало Чорноморське благодійне товариство. Прибудову в 1,5-пов. з підвалом та сарай з сінником до флігеля Г. Реньєрі, виконав архітектор Мазира Д. Є. в 1887 р.

Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення «**Будинок житловий Олів'є**» за адресою Обсерваторний пров. (*Тон Дик Тханга*), 7 споруджено у 1890 р. (Розпорядження Представника Президента України № 197 від 08.04.1993 р.). 1-пов. житловий будинок Етти Троянди Тауер, проект: Рапорт І., нагляд: Попов К. У 1898 році ділянка мала адресу Обсерваторний

пров., 9 і належала І. Олів'є. Площа ділянки становила 484 кв. саж.. У 1900 році ділянку придбала Е. Тауер. Одноповерхова з мезоніном на високому цоколі будівля знаходиться в глибині двору. Головний фасад, який має 6 вікон, багато оформлений пілястрами і красивим фризом, звернений на пров. Обсерваторний. Особняк є саме ошатне будова Обсерваторного провулка. Будівля виділяється багатою і яскравою архітектурою на тлі сусідніх історичних будинків. Комплекс особняка вирішено за канонами садибного будівництва кінця ХІХ століття. До головного будівлі примикає повноцінно самостійне крило для прислуги. У контрасті з багатим фасадом, інтер'єри будинку вельми аскетичні, частково збереглися.

Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення «**Особняк**» за адресою Обсерваторний пров. (*Тон Дик Тханга*), 3 споруджено у 1903 р. (Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.). 2-х поверховий особняк М. Мозера, 1903 р. розширення, 1904 р. На фронтоні будівлі розташовано напис "1903 г.". У 1898 році ділянка належала Е. Тищенко. М. М. Мозер. 30.04.1904 р. Подав прохання з проектом на прибудову двох кімнат в двох поверхах по Обсерваторна пров., 11. Проект затверджений в той же день.

Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення «**Особняк**» за адресою Обсерваторний пров. (*Тон Дик Тханга*), 1 споруджено у кін. ХІХ ст. (Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.). У 1898 році ділянку мав адресу Обсерваторний пров., 3 / Стурдзовській пров., 6. У 1898 - 1913 роках ділянка належала баронесі Надії Павлівні Фон-Сталь. У 1913 році ділянка мала адресу Обсерваторний пров., 9 / Стурдзовській пров., 6.

Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення «**Будинок житловий**» за адресою Віри Інбер вул., 6 (Розпорядження Президента України № 197 від 08.04.1993р.), дворовий флігель споруджено у 1870 р.

Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення «**Будинок прибутковий**» за адресою Віри Інбер вул., 12 споруджено у 1896 р. за проектом архітектора С. Бахтеля (Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.).

3. ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА ЗОН ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ

Зони охорони пам'яток є складовою частиною охоронного зонування як містобудівного засобу збереження культурної спадщини. До охоронного зонування, крім зон охорони пам'яток, належать території пам'яток та території державних історико-культурних заповідників.

Відповідно до статті 34 *Закону України «Про охорону культурної спадщини»* та статті 53 *Земельного кодексу України*, землі, на яких розташовані пам'ятки, належать до земель історико-культурного призначення та включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно-планувальної та містобудівної документації.

Земельним кодексом України також передбачено «створення охоронних зон навколо об'єктів культурної спадщини з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів» (ст. 112, п.1б); «із заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання таких земель» (ст. 54, п.2).

Земельний кодекс України (від 25.10.2001 р., зі змінами та доповненнями) у статті 19 визначає серед різних категорій земель землі історико-культурного призначення. До таких земель належать землі, на яких розташовані історико-культурні заповідники, історичні або меморіальні будинки, садиби, пам'ятні місця, городища, кургани, залишки фортець, поселень тощо, архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали і площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, архітектурні споруди, садово-паркові комплекси, фонові забудова (ст. 53). Статтями 54 та 112 передбачено створення охоронних зон довкола історико-культурних заповідників, архітектурних ансамблів, інших об'єктів культурної спадщини. Статтями 83, 84 визначено, що землі під об'єктами історико-культурного призначення, що мають особливу історико-культурну цінність, не можуть передаватись у приватну власність, якщо інше не передбачено.

З огляду на мету й завдання цієї роботи, найважливішим є Закон України «Про охорону культурної спадщини» (від 08.06.2000, зі змінами і доповненнями). Він містить принципово важливі визначення, на яких ґрунтується дана розробка.

Відповідно до п. 1 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій навколо них мають встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.

Охоронна зона – територія, що виділяється для збереження найближчого середовища пам'ятки, головним чи суттєвим елементом якого вона є, а також для створення оптимальних умов огляду пам'ятки, забезпечення належного її функціонування, охорони від вібрацій, забруднень, затоплення, підтоплення та інших негативних техногенних і природних впливів. До складу території охоронної зони було включено земельні ділянки, зі збереженою квартальною парцеляцією та історичною забудовою середини 30-х рр. ХХ століття.

Зона регулювання забудови – забудована чи призначена під забудову територія за межами охоронної зони, на яку поширюється композиційно-видовий вплив пам'ятки. Ця зона призначена для збереження особливостей візуального сприйняття пам'ятки, її активної ролі в композиції і пейзажі населеного місця. Вона виконує функції буферної, перехідної та синтезуючої зони у взаємодії пам'ятки з новими об'єктами довкілля.

Зона регулювання забудови охоплює пов'язані з пам'ятками ділянки історичної забудови і планування, а також території, на які поширюється композиційно-видовий вплив пам'яток: точки їх оптимального сприйняття; території, що оглядаються разом з ними в цінних пейзажах і видах; ділянки, які потребують регулювання висоти та інших параметрів забудови з метою збереження цінних пейзажів і видів. Межі зони регулювання забудови встановлюють як загальний зовнішній контур зон впливу пам'яток.

Пам'ятки архітектури та містобудування та об'єкти культурної спадщини що розташовані у кварталі, що обмежений забудовою вул. Віри Інбер, Обсерваторним провулком та Лідерсівського бульвару, знаходиться у межах Центрального історичного ареалу м. Одеси (межі історичних ареалів були визначені проектом «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», виконаним Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень у 2007 році. Затверджено Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08.) та в межах житлової багатоквартирної забудови та ландшафтно-рекреаційних територій (Зона санаторіїв КЛ), відповідно до Плану зонування території міста Одеса розробленого ТОВ «ІНСТИТУТ ХАРКІВПРОЕКТ», відповідно до договору №17591 та затвердженого рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 р.

В цій роботі зокрема визначено зони регулювання забудови навколо охоронних зон пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини що розташовані у кварталі, що обмежений забудовою вул. Віри Інбер, Обсерваторним провулком та Лідерсівського бульвару з більш чіткими режимами використання цих територій.

Відсутність на сьогодні документальних підтверджень наявності на територіях, що безпосередньо прилягають до територій досліджуваних пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини археологічного культурного шару і ділянок де можлива наявність ще не відкритих пам'яток археології, не дає підстав для визначення зони охорони археологічного культурного шару на цих територіях.

Оскільки пам'ятки архітектури та містобудування та об'єкти культурної спадщини відмежовуються від найближчого ландшафтного утворення – Центральний парк культури й відпочинку імені Шевченка (парк-пам'ятка садово-паркового у відповідності до затвердженого Генерального плану м. Одеса, колишня назва «Олександрівський парк» - пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення (арх. О. Й. Бернардацці, С. А. Ландесман,

інж. М. Ф. Безчастнов) - Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р., пам'ятка історії місцевого значення (садівник Н. В. Орликов, арх. Я. С. Гольденберг, Е. С. Баумштейн) - Рішення Одеського облвиконкому № 652 від 25.12.1984 р.) (загальна ширина – близько 50 м) та не мають активного візуального зв'язку з оточуючим ландшафтом (природною чи переважно природною з розосередженою іншою традиційною забудовою територією за межами охоронної зони), пейзажні зв'язки пам'яток та об'єктів культурної спадщини з об'єктами оточення практично відсутні, зона охоронюваного ландшафту не визначалася.

3.1. Межі території та зон охорони пам'ятки

1.1.1 Межі території пам'яток

Згідно п. 2.8. ДСТУ Б 5.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», територія пам'ятки - це земельна ділянка, на якій розташована пам'ятка і яка пов'язана з нею історично і функціонально та забезпечує її збереження і функціонування як об'єкта культурної спадщини.

Історична парцеляції дачних садибних ділянок в кварталі в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса в останнє були зафіксовані на історичному плані міста Одеси 1912 року. Після 1920-х років було змінено парцеляцію та планувально-функціональну структуру (організацію) земельних ділянок де розташовані пам'ятки архітектури та містобудування та об'єкти культурної спадщини. В наслідок цього в радянські часи з'явилися нові споруди, які відповідали новому функціональному використанню території, це зокрема лікувальні корпуси, їдальні, клуби та інші споруди. Це призвело до певної ущільненості розрядженої садибної забудови та хаотичності забудови всього досліджуваного кварталу. Окрім того, було знесено малі архітектурні форми, які історично були пов'язані з садибами та забезпечували їх функціонування, а також порушено благоустрій дачних садибних ділянок.

Враховуючи вищезазначене, межі територій пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини, розміщених в кварталі в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса, необхідно визначати у межах зовнішніх геометричних розмірів їх фундаментів у плані.

1.1.2 Межі комплексної охоронної зони пам'яток

Охоронна зона охоплює ділянки історичної забудови, вільні простори та ландшафти, які становлять характерне історичне середовище пам'яток, а також кращі оглядові точки та зони. До охоронної зони також відносяться території, необхідні для захисту пам'ятки від шкідливих техногенних і природних впливів. Охоронна зона забезпечує оптимальне зорове сприйняття пам'ятки.

Якщо декілька пам'яток розташовані на невеликій відстані одна від одної так, що їх окремі охоронні зони межують або навіть частково збігаються, то необхідно визначити єдину комплексну охоронну зону.

При обґрунтуванні складу і розміру охоронних зон врахована культурна цінність пам'яток архітектури (відповідно до Охоронних договорів, Актів технічного стану пам'яток та натурних обстежень), а також історико-культурна цінність забудови та прилеглої території (містобудівна, естетична, утилітарна цінність).

Структура кварталу представлена у вигляді окремо розташованих будівель з великими дворовими внутрішньо кварталними просторами в північно-західній частині, а також строчною зблокованою та периметральною забудовою з незначними затісненими дворовими просторами – в південно-східній.

Розосереджена забудова з північно-західної сторони розміщена в глибині кварталу та відділена від проїзної частини вулиць широким масивом зелених насаджень. В той час як ущільнена забудова південно-східної частини кварталу розміщена суцільно на червоних лініях вулиць та на лініях регулювання забудови, подекуди з курдонерами.

Пам'ятки архітектури розміщені розосереджено в межах житлової багатоквартирної забудови та ландшафтно-рекреаційних територій.

Планувальна структура кварталу, співвідношення відкритих та ущільнених просторів навколо пам'яток, аналіз видового розкриття пам'яток - обґрунтовують доцільність розміру та складу охоронних зон, зазначених в Графічних матеріалах.

Розрахунок розміру охоронних зон

Розрахунок виконано у відповідності до вимог п. 3.3.6.1 ДБН Б.2.2-2:2008 та п. 5.4.5 ДСТУ Б.2.2-10:2016 в частині мінімального віддалення е менше двох горизонтальних або двох вертикальних розмірів пам'ятки.

Також у відповідності до п. 3.3.6.2 ДБН Б.2.2-2:2008 охоронна зона пам'ятки, що не відіграє активної ролі у довкіллі та втратила своє історичне середовище, може суміщатися з пам'яткою.

Обґрунтування встановлення комплексної охоронної зони

З огляду на суміщення охоронних зон окремих пам'яток відповідно до розрахунку, доцільно визначити їх комплексну охоронну зону з метою збереження характерного історичного середовища пам'яток та забезпечення їх оптимального зорового сприйняття.

1. **«Дача Маразлі»** (за адресою бульв. Лідерсівський 13-А, споруджена у 1890-х роках за проектом архітектора Ф. В. Гонсіоровського (Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р. Наказ МКТ України від 27.08.2007 р. № 983/0/16-07) знаходиться в північно-західній частині кварталу, головний фасад виходить на бульв. Лідерсівський та зорієнтований на вісь перпендикулярної вулиці Успенської. Головні планувальні вісі – бульв. Лідерсівський та вул. Успенська. У зв'язку з розміщенням на перетині вулиць та віддаленим розташуванням прилеглої забудови, споруда виконує роль локальної містобудівної домінанти, що вимагає широкого панорамного видового розкриття пам'ятки в бік вулиці Успенської та вглибину парку ім Шевченка (оглядові точки 1-7).

2. «**Особняк Фабрицького**» (за адресою бульв. Лідерсівський, 13-В, споруджено на початку ХХ ст. (Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р. Наказ МКТ України від 27.08.2007 р. № 983/0/16-07) знаходиться в північній частині кварталу, головний фасад виходить на пров. Обсерваторний, розміщена вглибині кварталу та відділена від проїзної частини вулиць масивом зелених насаджень. У зв'язку з віддаленим розташуванням від пров. Обсерваторний, споруда виконує роль містобудівного акценту (оглядові точки 8-12).

Фрагмент межі комплексної охоронної зони (загальною площею 3.002 га) проходить паралельно південно-західному фасаду «Дачі Маразлі» на відстані 15 м. до червоної лінії бульв. Лідерсівський (точки 1'-2'), далі – перпендикулярно проїзній частині бульв. Лідерсівський вздовж фасаду будівлі по вул. Успенська, 1 (точки 2'-3'), далі – перпендикулярно проїзній частині вул. Успенська (точки 3'-4'), далі – по території парку ім. Шевченка на відстані 12 м. від проїзної частини вул. Успенська та 20 м. від проїзної частини бульв. Лідерсівський (точки 4'-5'-6'), далі – перпендикулярно бульв. Лідерсівський до кромки тротуару (точки 6'-7'), далі – під кутом 45 градусів до тротуару бульв. Лідерсівський (точки 7'-8'), далі – паралельно північно-східному фасаду «Дачі Маразлі» на відстані 15 м. від фасаду будівлі (точки 8'-9'), далі – паралельно північно-західному фасаду «Особняка Фабрицького» на відстані 9 м. (точки 9'-10'), далі – паралельно північно-східному фасаду «Особняка Фабрицького» на відстані 9 м. до межі стіни прилеглої нежитлової будівлі (точки 10'-11'), далі – перпендикулярно зовнішньому контуру тротуару пров. Обсерваторний до перетину з ним (точки 11'-12').

Фрагмент межі комплексної охоронної зони з південного заходу проходить паралельно південно-західному фасаду «Особняка Фабрицького» на відстані 15 м. (точки 21'-22'), далі – паралельно південно-західному фасаду «Дачі Маразлі» на відстані 15 м. від фасаду

(точки 22'-1')

3. Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення, що складається з будинків – **«особняк Реньєрі»** та **«особняк Андрієвського»** (за адресою Обсерваторний пров. (*Тон Дик Тханга*), 9 споруджено у кін. ХІХ ст. (Рішення Одеського Облвиконкому № 580 від 27.12.1991 р.).

В результаті натурних обстежень найбільш сприятливе видове розкриття пам'ятки зафіксовано з пров. Обсерваторний, куди зорієнтований головний фасад будівлі. Внаслідок цього охоронна зона з північно-східного боку визначена з найбільш дальніх оглядових точок по пров. Обсерваторний (оглядові точки 13-15).

Фрагмент межі комплексної охоронної зони (загальною площею 3.002 га) з північно-східного боку пам'ятки проходить по зовнішній кромці тротуару пров. Обсерваторний (точки 12'-13'-8'); з південно-західного боку – на відстані подвійної висоти будівлі, 16 м. (точки 21'-22'), що задовольняє вимоги розрахунку розміру охоронних зон відповідно до п .3.3.6.1 ДБН Б.2.2-2:2008 та п. 5.4.5 ДСТУ Б.2.2-10:2016.

4. Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення **«Будинок житловий Олів'є»** (за адресою Обсерваторний пров. (*Тон Дик Тханга*), 7 споруджено у 1890 р. (Розпорядження Представника Президента України № 197 від 08.04.1993 р.). Будівля розміщена в глибині кварталу, найбільш сприятливе видове розкриття пам'ятки зафіксовано з пров. Обсерваторний, куди зорієнтований головний фасад будівлі. Внаслідок цього охоронна зона з північно-східного боку визначена з найбільш дальніх оглядових точок по пров. Обсерваторний (оглядові точки 16-17).

Фрагмент межі комплексної охоронної зони (загальною площею 3.002 га) з північно-східного боку проходить по зовнішній кромці тротуару пров. Обсерваторний (точки 12'-13'-8'), з західного боку – на відстані 6

м. (точки 19'-20'-21').

5. Пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення «**Особняк**» (за адресою Обсерваторний пров. (*Тон Дик Тханга*), 3 споруджено у 1903 р. (Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.). Аналогічно до вищевказаних пам'яток, будівля розміщена в глибині кварталу, найбільш сприятливе видове розкриття пам'ятки зафіксовано з пров. Обсерваторний, куди зорієнтований головний фасад будівлі. Внаслідок цього охоронна зона з північно-східного боку визначена з найбільш дальніх оглядових точок по пров. Обсерваторний (оглядова точка 18).

Фрагмент межі комплексної охоронної зони (загальною площею 3.002 га) з північно-східного боку проходить по зовнішній кромці тротуару пров. Обсерваторний (точки 12'-13'-8') на відстані 32 м. від фасаду будівлі.

Фрагмент межі комплексної охоронної зони з півночі, заходу та півдня проходить на відстані більше подвійної висоти будівлі, а саме – 24 м., що задовольняє вимоги розрахунку розміру охоронних зон відповідно до п .3.3.6.1 ДБН Б.2.2-2:2008 та п. 5.4.5 ДСТУ Б.2.2-10:2016.

6. Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення «**Особняк**» (за адресою Обсерваторний пров. (*Тон Дик Тханга*), 1 споруджено у кін. ХІХ ст. (Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.).

В результаті натурних обстежень зафіксовано значні перетворення та втручання у зовнішні огорожуючі конструкції будівлі, елементи її оздоблення тощо (оглядова точка 19). Найбільш сприятливе видове розкриття пам'ятки зафіксовано з пров. Обсерваторний, куди зорієнтований головний фасад будівлі.

Фрагмент межі комплексної охоронної зони (загальною площею 3.002 га) з північно-східного боку проходить по зовнішній кромці тротуару

пров. Обсерваторний (точки 12'-13'-8') на відстані 24 м. від фасаду будівлі.

Фрагмент межі комплексної охоронної зони з півночі, заходу та півдня проходить на відстані більше подвійної висоти будівлі, а саме – 24 м., що задовольняє вимоги розрахунку розміру охоронних зон відповідно до п. 3.3.6.1 ДБН Б.2.2-2:2008 та п. 5.4.5 ДСТУ Б.2.2-10:2016.

7. Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення «**Будинок житловий**» (за адресою Віри Інбер вул., 6 (Розпорядження Представника Президента України № 197 від 08.04.1993р.)

В результаті натурних обстежень зафіксовано значні перетворення та втручання у зовнішні огорожуючі конструкції будівлі, елементи її оздоблення тощо (оглядові точки 20-21). Найбільш сприятливе видове розкриття пам'ятки зафіксовано з перехрестя пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер, куди зорієнтований головний фасад будівлі.

Фрагмент межі комплексної охоронної зони (загальною площею 3.002 га) з північно-східного боку проходить по зовнішній кромці тротуару пров. Обсерваторний (точки 12'-13'-8') на відстані 26 м. від фасаду будівлі, з південного боку – по зовнішній кромці тротуару вул. Віри Інбер (точки 14'-15'-16') на відстані 26 м. від фасаду будівлі, що становить більше подвійної висоти будівлі і задовольняє вимоги розрахунку розміру охоронних зон відповідно до п. 3.3.6.1 ДБН Б.2.2-2:2008 та п. 5.4.5 ДСТУ Б.2.2-10:2016.

8. Пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення «**Будинок прибутковий**» (за адресою Віри Інбер вул., 12 споруджено у 1896 р. за проектом архітектора С. Бахтеля (Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.). В результаті натурних обстежень виявлено найбільш вдале видове розкриття головного фасаду пам'ятки з вул. Віри Інбер, разом з тим зафіксовано суміщене розташування прилеглої забудови до західного та східного фасаду пам'ятки.

Фрагмент межі комплексної охоронної зони (загальною площею 3.002 га) з південного боку проходить вздовж зовнішньої кромки тротуару непарної сторони вулиці (точки 15'-16') паралельно головному фасаду, далі – паралельно глухому торцю пам'ятки на відстані 26 м. (точки 16'-17'), далі – в умовах защільненої забудови та втраченого дворового фасаду – на відстані 6 м. (точки 17'18') .

Перелік точок-кутів повороту комплексної охоронної зони

№№	Довжина ліній (м)
1'-2'	34.53
2'-3'	78.41
3'-4'	37.52
4'-5'	26.72
5'-6'	77.63
6'-7'	19.76
7'-8'	22.03
8'-9'	35.72
9'-10'	31.13
10'-11'	46.50
11'-12'	43.86
12'-13'	8.34
13'-14'	234.78
14'-15'	20.96
15'-16'	228.26
16'-17'	29.64
17'-18'	85.38
18'-19'	14.84
19'-20'	54.55
20'-21'	33.48
21'-22'	70.44
22'-1'	43.62

1.1.3 Межа зони регулювання забудови

Межа зони регулювання забудови охоплює зовнішні межі прилеглих до кварталу вулиць та частину парку ім. Шевченка, включає охоронні зони всіх пам'яток архітектури та містобудування, розташованих всередині кварталу, з метою збереження ролі пам'яток в композиції та пейзажі м. Одеса при формуванні традиційного характеру середовища.

Межа зони регулювання забудови (площа – 4.7686 га) проходить на відстані 50 м. від заокруглення проїзної частини вул. Успенська на перехресті з бульв. Лідерсівський, перпендикулярно вул. Успенській (точки 15''-1''), далі – по території парку ім. Шевченка (точки 1''-4''), далі – перпендикулярно бульв. Лідерсівський до перетину з лівим кутом головного фасаду будівлі по бульв. Лідерсівський, 11 (точки 4''-6''), далі – вздовж лінії регулювання забудови по зовнішній кромці тротуару парної сторони пров. Обсерваторний (точки 6''-8''), далі – перпендикулярно до перетину з лінією забудови непарної сторони вул. Віри Інбер (точки 8''-9''), далі – вздовж зовнішньої кромки тротуару, лінії забудови непарної сторони вул. Віри Інбер до заокруглення вулиці перед перехрестям з бульв. Лідерсівський (точки 9''-11''), далі – вздовж спрямлених частин проїзної частини непарної сторони бульв. Лідерсівський до заокруглення на Т-подібному перехресті з вул. Успенська (точки 12''-14''), далі – перпендикулярно проїзній частині бульв. Лідерсівський вздовж фасаду будівлі по вул. Успенська, 1 (точки 14''-15'').

Перелік точок-кутів повороту зони регулювання забудови

№№	Довжина ліній (м)
1"-2"	30.41
2"-3"	96.75
3"-4"	39.40
4"-5"	18.35
5"-6"	2.09
6"-7"	56.43
7"-8"	235.5
8"-9"	22.33
9"-10"	229.10
10"-11"	57.13
11"-12"	12.05
12"-13"	31.93
13"-14"	46.90
14"-15"	68.09
15"-1"	38.45

3.2.1. Режими використання території пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини

У межах території пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини забороняється діяльність, що негативно впливає або може негативно вплинути на стан збереження пам'яток та об'єктів культурної спадщини, режим їх охорони та використання.

На території пам'яток культурної спадщини зберігаються пам'ятки та об'єкти культурної спадщини, забезпечується охорона традиційного характеру середовища: ландшафту, історично сформованих планування, парцеляції, забудови, історичних малих архітектурних форм, елементів історичного благоустрою; проводяться роботи з консервації, реставрації, реабілітації, пристосування, музеєфікації пам'яток, регенерації їх середовища, благоустрій та озеленення території, реконструкція й будівництво необхідних для експлуатації пам'яток інженерних мереж та споруд, малих архітектурних форм.

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

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

Відповідно до ст. 5 Закону України про «Про охорону культурної спадщини» погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на пам'ятках в історичних ареалах населених місць, а також програм і проектів, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини - належить до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини.

3.2.2. Режим використання території комплексної охоронної зони пам'яток архітектури та містобудування та об'єктів культурної спадщини

Режим використання комплексних охоронних зон пам'яток культурної спадщини у відповідності до Таблиці 3.2. Плану зонування міста Одеси.

(Межі територій визначенні відповідно до Розділу III науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08)

Режим використання територій охоронних зон окремо розташованих пам'яток та окремих груп пам'яток аналогічний режиму використання територій, встановленому для комплексної охоронної зони.

Забороняється:

- 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.

Забезпечується:

- Охорона традиційного характеру середовища
- збереження пам'яток, історично сформованих розпланувань, забудови, включаючи фонові будівлі, елементи ландшафту;
- сприятлива для збереження пам'яток гідрогеологічна обстановка, захист від динамічних впливів;
- реставрація та реабілітація пам'яток.

Допускається:

- консервація, реставрація, пристосування, музеєфікація пам'яток, благоустрій їх території (проекти зазначених робіт повинні бути погоджені з відповідними органами охорони культурної спадщини);
- усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища, відтворення втрачених цінних об'єктів;
- нове будівництво тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими з відповідними органами охорони культурної спадщини.

3.2.1. Режим використання території зони регулювання забудови

**Режим використання території зони регулювання забудови
відповідає Таблиці 3.2. Плану зонування міста Одеси.**

Режими використання території Центрального історичного ареалу визначається режимами використання територій зон охорони пам'яток, установленими на території цього ареалу.

Територія Центрального історичного ареалу

(Межі територій визначенні відповідно до Розділу III науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури і туризму України 20.06.2008 р. № 728/0/16-08)

Забороняється:

- реалізація програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини.

Забезпечується:

- збереження традиційного характеру середовища, охорона і раціональне використання пам'яток і об'єктів культурної спадщини, збереження містоформуючої ролі культурної спадщини.

Допускається:

- розміщення та проектування нових будівель і споруд за наступних умов:

а) 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;

б) гранична висота нових будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися математичними розрахунками 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.

4. СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ

Архівні джерела

Державний архів Одеської області (Одеса)

Картографічні матеріали

1. Плани м. Одеси 1835 р., 1855 р., 1864 р., 1892 р., 1894 р., 1912 р.

Література

1. Історико-містобудівні дослідження Одеси – НДІ пам'яткоохоронних досліджень 2008 р.;

2. Історико-фотографічний проект «Архитектура Одессы» — унікальний каталог найбільш інтересних архітектурних построек Одессы - сайт archodessa.com;

3. Вся Одесса: Адресная и справочная книга. На 1914 г. – Одесса, 1914;

4. *Дерибас А.М.* Старая Одесса: Исторические очерки и воспоминания. – Одесса: Тип. Южнорусского о-ва печати, 1913;

5. *Коваленко С., Бонецкий А.* Парки над морем: Краеведческий очерк. – Одесса: Мак, 1985;

6. *Крылов Н.* Топографическое описание города Одессы. – Одесса, 1865;

7. *Тимофеев В.И.* Одесса: Архитектурно-исторический очерк. – 2-е изд. К.: Будівельник, 1984;

8. Хаджибей – Одеса та українське козацтво (1415-1797 роки): До 210-ї річниці штурму Хаджибейського замку / Відп. ред І.В. Сапожников. – Одеса: ОКФА, 1999;

9. *Боровой С.Я.* Хаджибей в 60-е годы XVIII в. (в свете новых материалов) // Записки Одесского археологического общества. – 1967.

10. Доклад члена Городской управы А.А. Швендера о вознаграждении архитектора Шеврембандта за занятия по проекту постройки казарм для войск // Известия Одесской городской думы;

11. *Коротков И., Дикий Н.* Планировка, застройка и благоустройство Одессы // СА. – 1960;

12. *Пилявский В.* Феликс Гонсиоровский // Вечерняя Одесса. – 1984 – 21 июля.

Додатки

Додаток А. Фотофіксація пам'ятки, її видового розкриття та прилеглої території;

Додаток Б. Картографічні матеріали;

Додаток В. Перелік пам'яток та об'єктів культурної спадщини розташованих на прилеглий до пам'яток території;

Графічні матеріали

1. Зони охорони пам'яток архітектури та містобудування на території кварталу в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса. Основне креслення, поєднане з аналізом видового розкриття пам'яток, м 1:1000;

2. Зони охорони пам'яток архітектури та містобудування на території кварталу в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса. класифікація забудови за ступенем історико-культурної цінності, природно-ландшафтна оцінка території, аналіз поверховості забудови, м 1:1000.

Фотофіксація пам'яток архітектури в кварталі, обмежений бульв. Лідерівський, пров. Обсерваторний, вул. Віри Інбер в місті Одеса, їх видового розкриття та прилеглій території

Оглядові точки: «Дача Маразлі», Одеса, Лідерівський бульвар, 13А



Оглядова точка 1



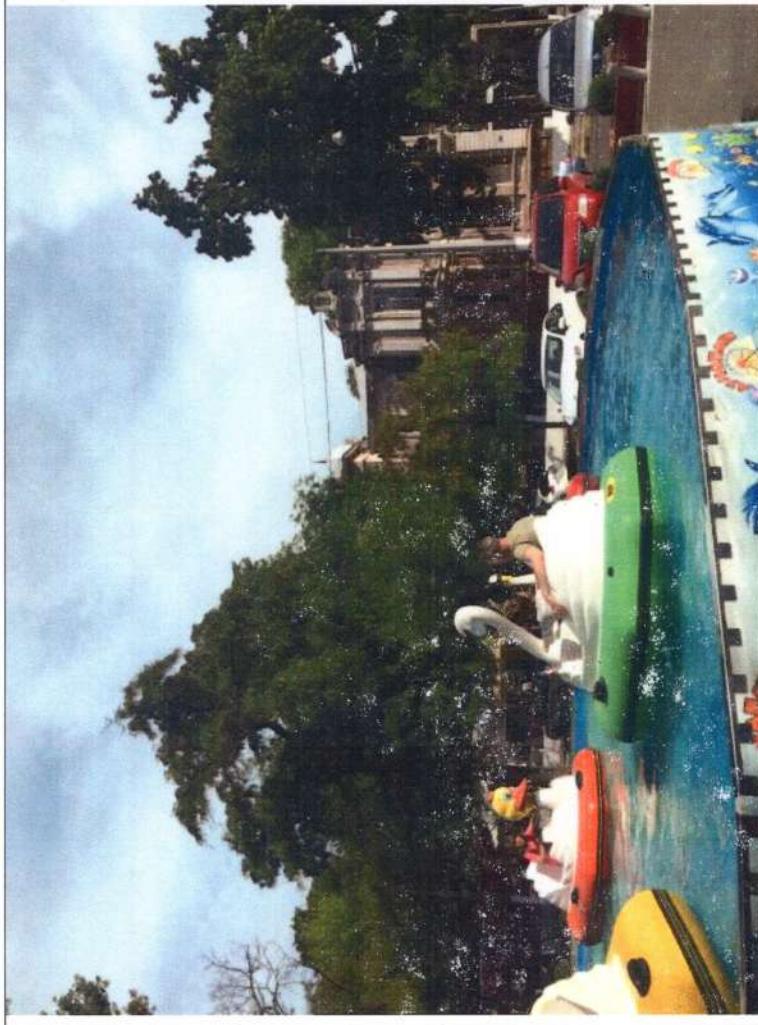
Оглядова точка 2



Оглядова точка 3



Оглядова точка 4



Оглядова точка 5



Оглядова точка 6



Оглядова точка 7

Оглядові точки: «Особняк Фабрицького», Лідерівський бульвар, 13В



Оглядова точка 8



Оглядова точка 9



Оглядова точка 10



Оглядова точка 11



Оглядова точка 12

Оглядові точки: будинків – «особняк Реньєрі» та «особняк Андрієвського», пров. Обсерваторний, 9



Оглядова точка 13



Оглядова точка 14



Оглядова точка 15

Оглядові точки: «Будинок житловий Олів'є», пров. Обсерваторний, 7



Оглядова точка 16



Оглядова точка 17

Оглядові точки: «Особняк», пров. Обсерваторний, 3



Оглядова точка 18

Оглядові точки: «Особняк», пров. Обсерваторний, 1



Оглядова точка 19

Оглядові точки: «Будинок житловий», вул. Віри Інбер, 6



Оглядова точка 20



Оглядова точка 21

Оглядові точки: «Будинок прибутковий», вул. Віри Інбер, 12



Оглядова точка 22

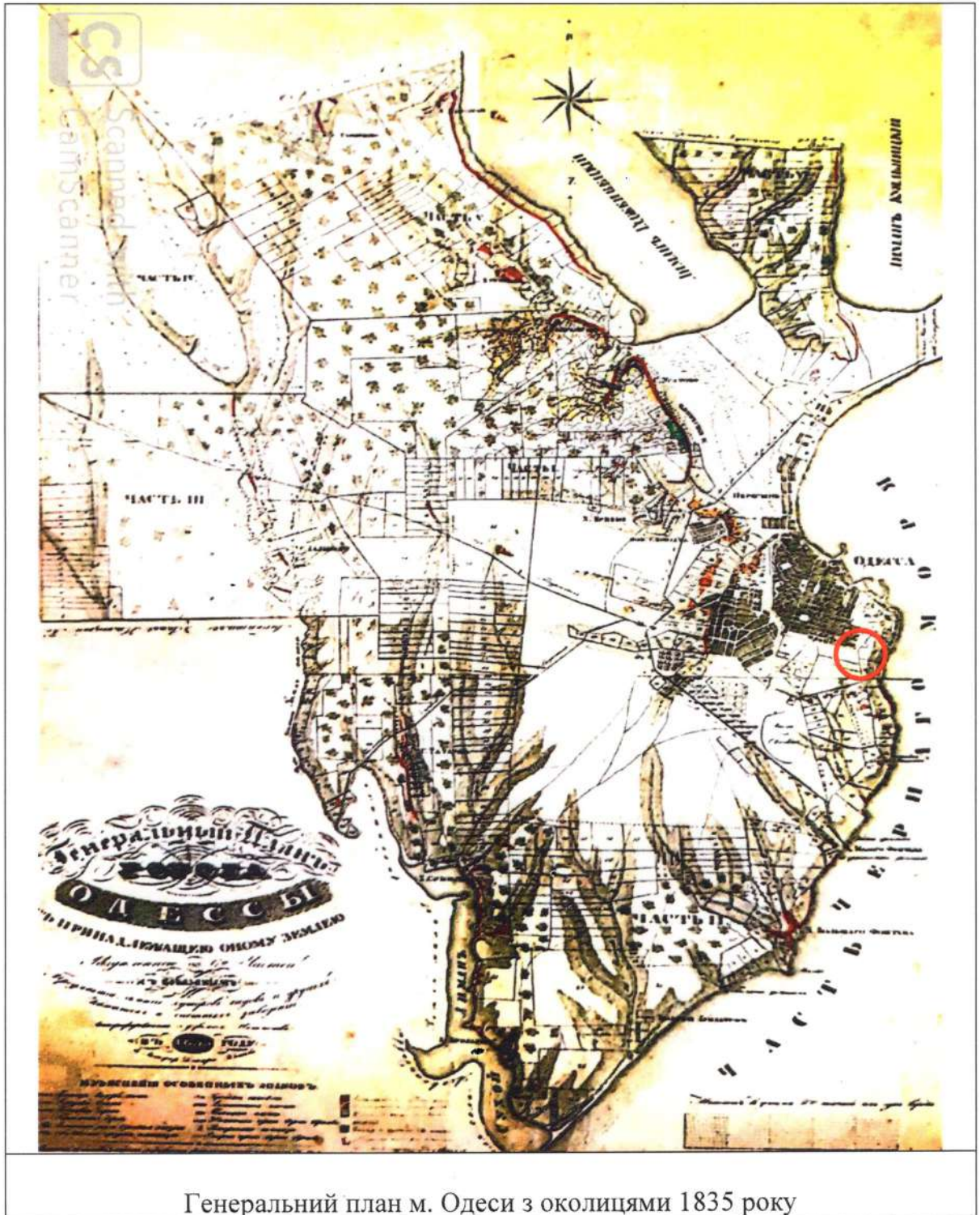


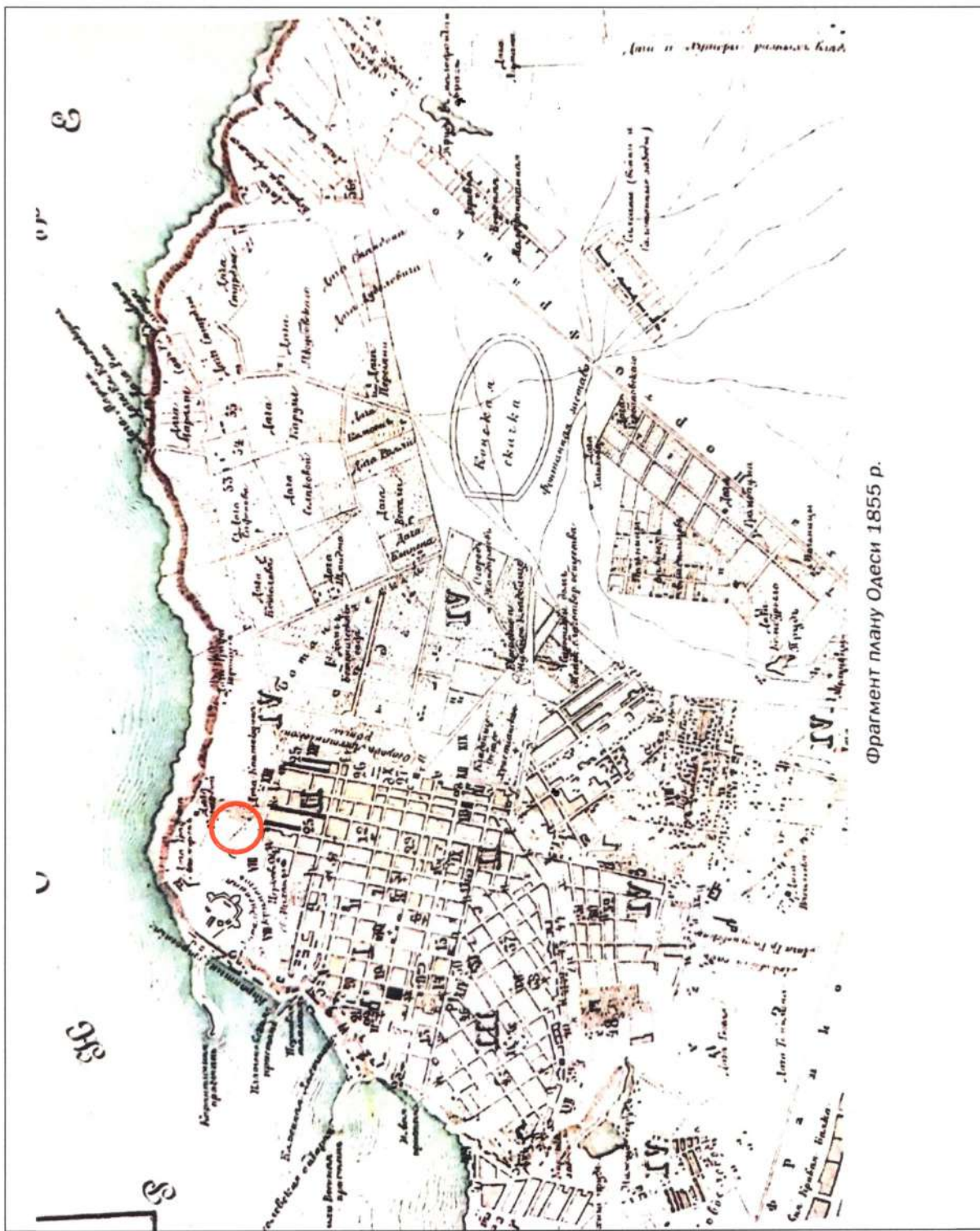
Оглядова точка 23



Оглядова точка 24

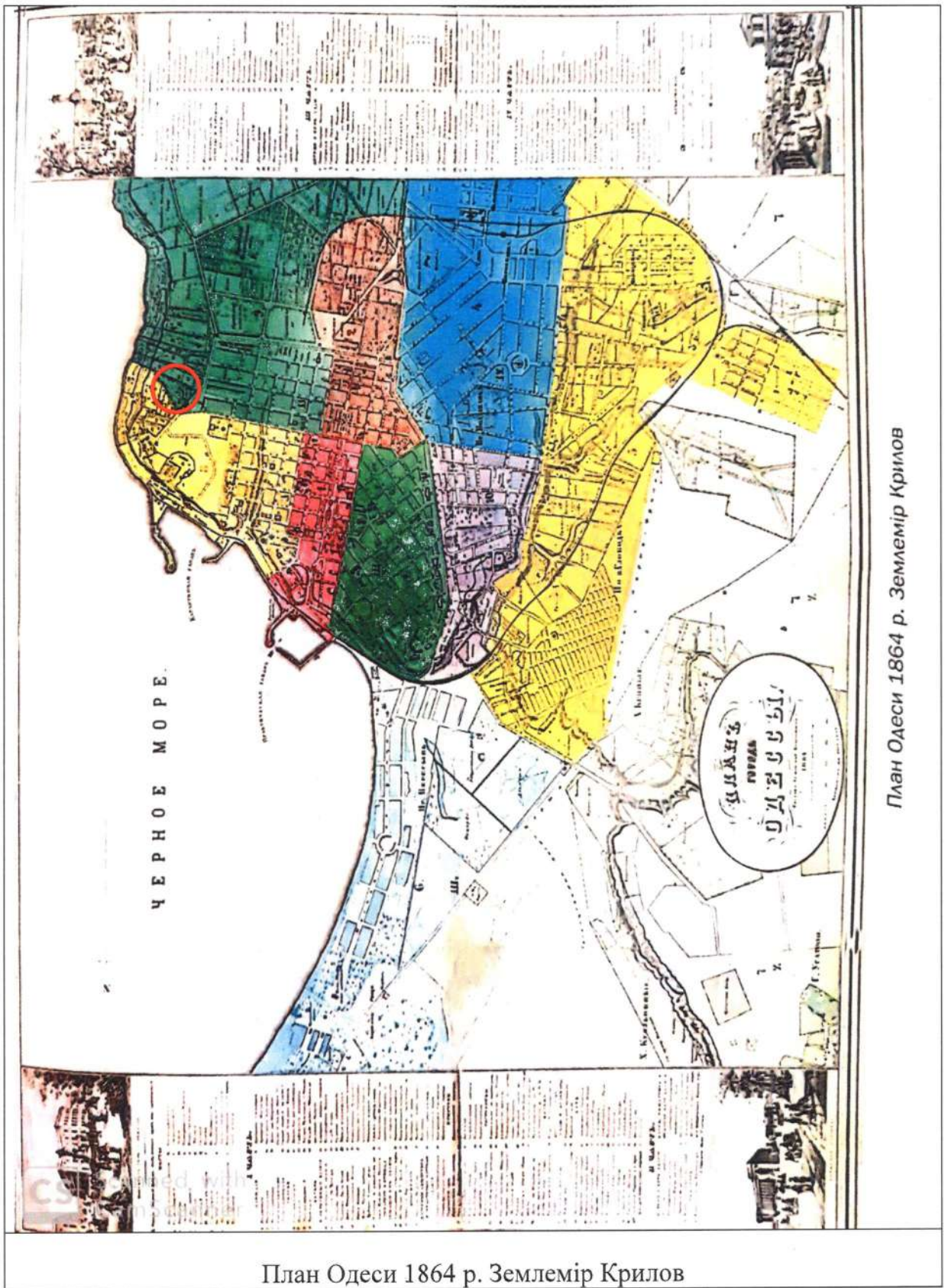
Картографічні матеріали





Фрагмент плану Одеси 1855 року

Фрагмент плану Одеси 1855 р.

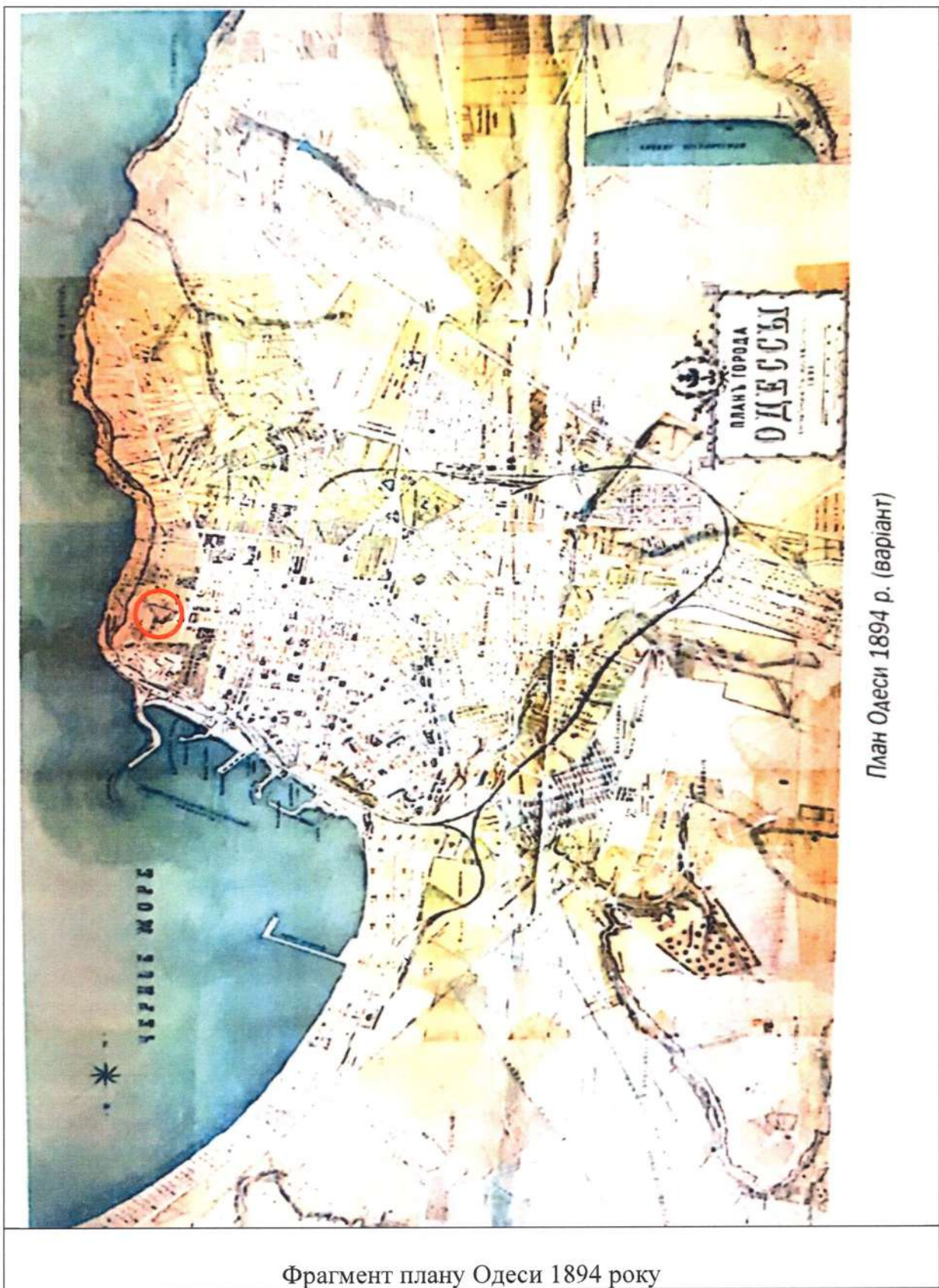


План Одеси 1864 р. Землемір Крилов

План Одеси 1864 р. Землемір Крилов

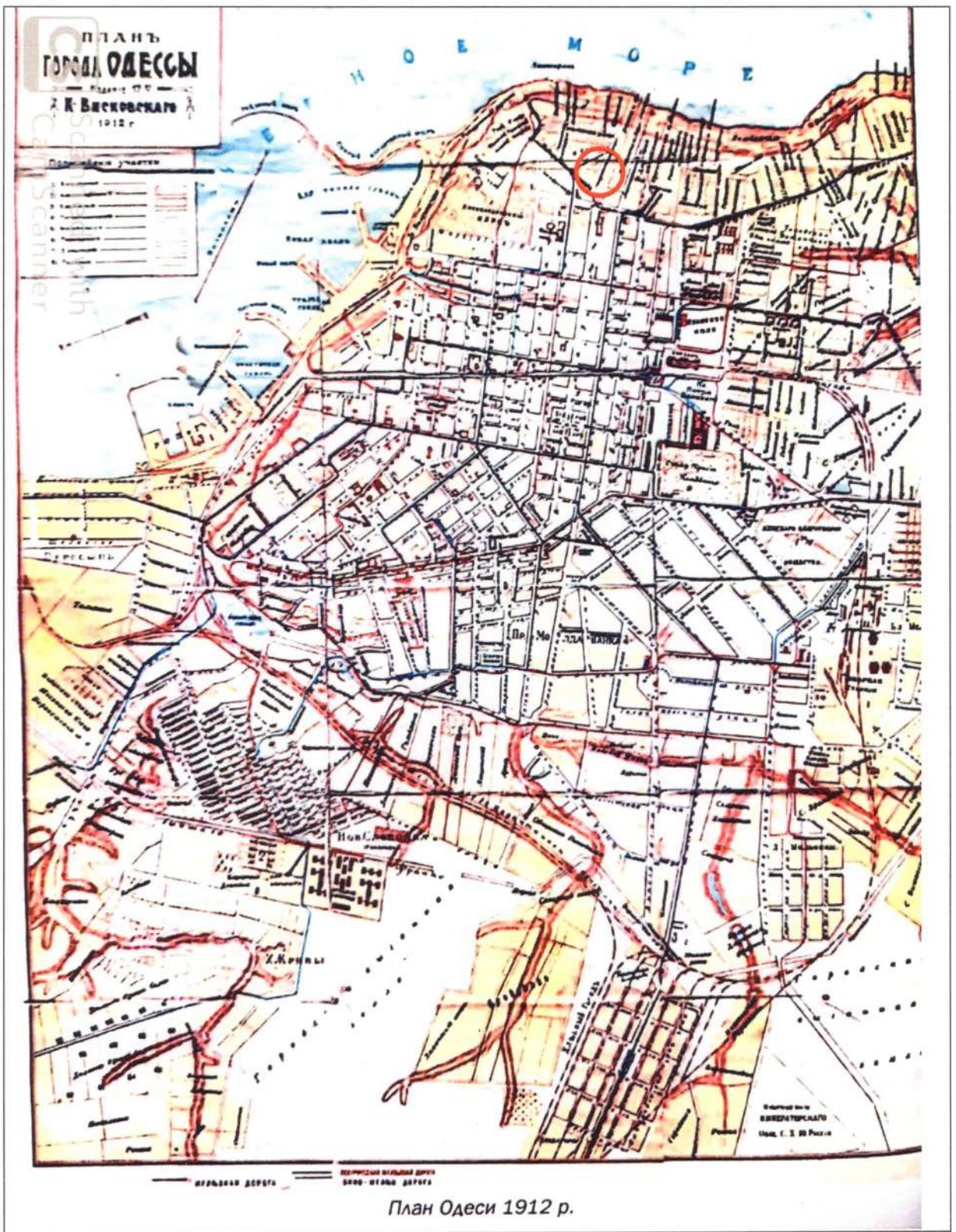


Генеральный план Одеси з прилеглыми землями 1892 р.



План Одеси 1894 р. (варіант)

Фрагмент плану Одеси 1894 року



План Одеси 1912 р.

Перелік пам'яток

№ п/п	Назва об'єкта	Адреса розташування	Датування	Вид	Категорія	№ та дата рішення про взяття під охорону
Досліджувані об'єкти						
1	Особняк	Обсерваторний пров. (Тон Дик Тханга), 1	кін. XIX ст.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.
2	Особняк	Обсерваторний пров. (Тон Дик Тханга), 3	1903 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.
3	Будинок житловий Олів'є	Обсерваторний пров. (Тон Дик Тханга), 7	1890 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Розпорядження Представника Президента України № 197 від 08.04.1993 р.
4	Комплекс будинків: - особняк Реньєрі; - особняк Андрієвського	Обсерваторний пров. (Тон Дик Тханга), 9	кін. XIX ст.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.
5	Дача Маразлі (арх. Гонсіоровський Ф.В.)	Лідерівський бул. (Держинського), 13	1890-і рр.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р. Наказ МКТ України від 27.08.2007 р. № 983/0/16-07
6	Особняк Фабрицького (арх. Гонсіоровський Ф.В.)	Лідерівський бул. (Держинського), 13 ріг Обсерваторного пров. (Тон Дик Тханга)	1890-і рр.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р. Наказ МКТ України від 27.08.2007 р. № 983/0/16-07
7	Будинок житловий	Віри Інбер вул., 6, дворовий флігель	1870 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Розпорядження Представника Президента України № 197 від 08.04.1993р.

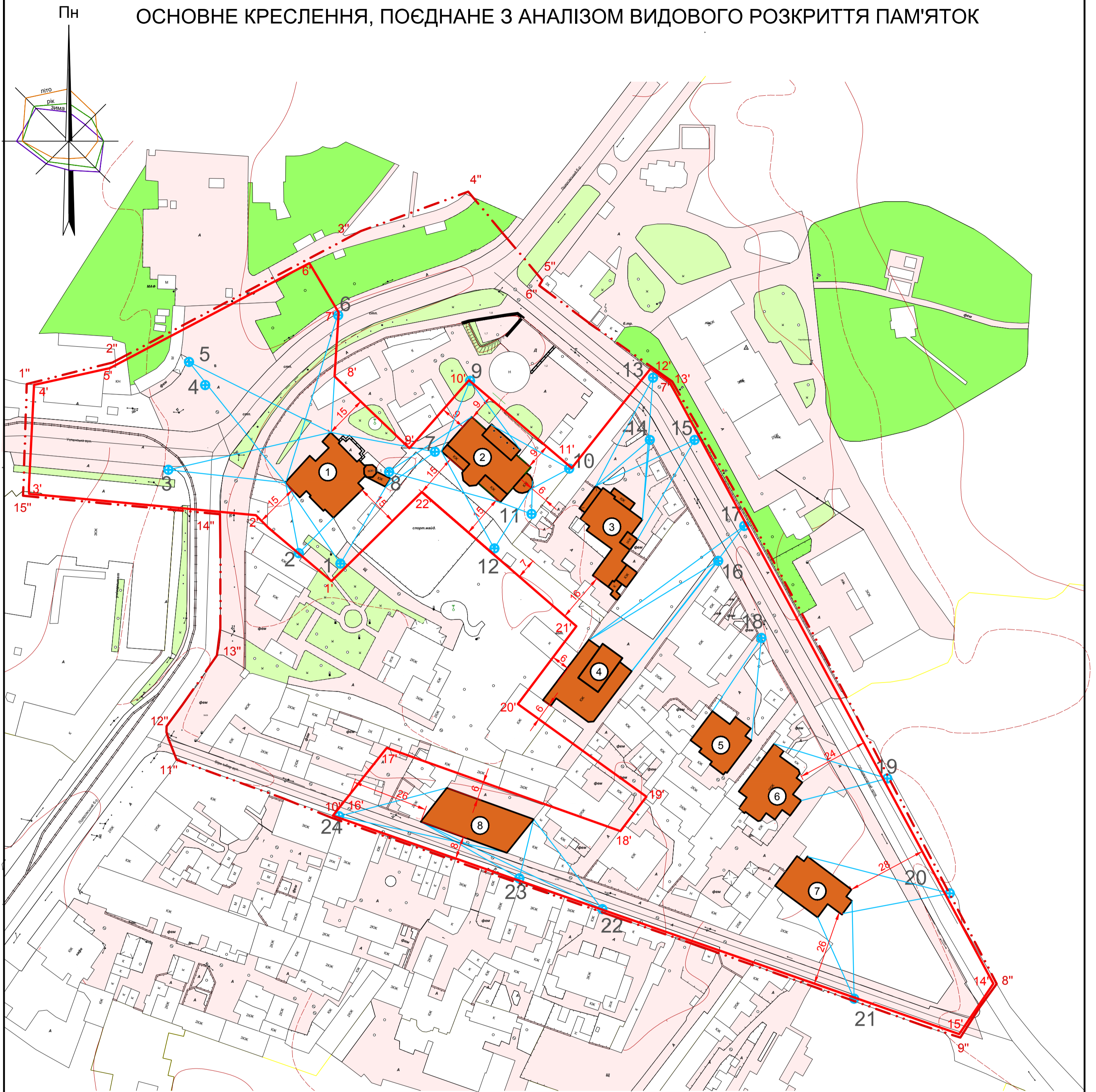
8	Будинок прибутковий (арх. Бахтель С.)	Віри Інбер вул., 12	1896 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.
Об'єкти культурної спадщини розташовані на прилеглий до досліджуваних об'єктах території						
9	Особняк Масса (арх. Моранді Ф.Й.)	Лідерівський бул. (Дзержинського), 11 ріг Обсерваторного пров. (Тон Дик Тханга)	1850-і рр.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.
10	Особняк (арх. Гонсіоровський Ф.В.)	Лідерівський бул. (Дзержинського), 19	1890-і рр.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р. Наказ МКТ України від 16.06.2007 р. № 662/0/16-07
11	Будинок трамвайної станції (арх. Мінкус А.Б., Белкін Л.)	Маразлівська вул. (Енгельса) Лідерівський бульв. (Дзержинського) парк ім. Т.Г.Шевченка ріг вул. Белінського	1910 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.
12	Особняк Шпенцера (арх. Мінкус А.Б.)	Віри Інбер вул., 1 (Лермонтовський пров., 2)	1912 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р., № 392 від 11.08.1987р. Наказ МКТ України від 27.08.2007 р. № 983/0/16-07
13	Будинок, в якому у 1888- 1892 рр. жив Мочутковський О.О. - професор (дворовий.Лідерс корпус, зліва от воріт)	Віри Інбер вул., 7	1888-1892 рр.	Історія	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 652 від 25.12.1984р.

14	Будинок Бенкендорфа	Віри Інбер вул., 9	поч. XX ст.	Архітектури та містобудування	місцева	Розпорядження Представника Президента України № 197 від 08.04.1993р.
15	Будинок житловий	Віри Інбер вул., 11/13	поч. XX ст.	Архітектури та містобудування	місцева	Розпорядження Представника Президента України № 197 від 08.04.1993р.
16	Особняк і флігель	Віри Інбер вул., 15	кін. XIX ст.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р.
17	Будинок, в якому у 1867-1876 рр. жив Шмідт П.П.	Віри Інбер вул., 17 ріг бул. Лідерсовського (Держинського), 17	1867-1876 рр	Історії	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 381 від 27.07.1971р.
18	Корпус богадільні (арх. Моранді Ф.Й.)	Белінського вул., 2 від Успенської (Чичеріна) до Базарної (Кірова) 2	1849-1852 рр.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р. Наказ МКТ №728/0/16-08 Від 20.06.08 р.
19	Скорботна церква (арх. Шашін О.С.)	Белінського вул., 2 від Успенської (Чичеріна) до Базарної (Кірова) 2	1868 р.	Архітектури та містобудування	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р. Наказ МКТ №728/0/16-08 Від 20.06.08 р.
20	Будівля 3-ї чоловічої гімназії (арх. Маас В.Ф., Мазиров Д.С.), у якому у 1938-1941 рр. містилась Одеська артилерійська слесарська школа № 16	вул. Успенська, 1 ріг Леонтовича (Белінського)	1874р.	Архітектури та містобудування, історії	місцева	Рішення Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991р., № 652 від 25.12.1984 р. Наказ МКТ №728/0/16-08 Від 20.06.08 р.

ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

на території кварталу в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса

ОСНОВНЕ КРЕСЛЕННЯ, ПОЄДНАНЕ З АНАЛІЗОМ ВИДОВОГО РОЗКРИТТЯ ПАМ'ЯТОК



Перелік об'єктів культурної спадщини на території м. Одеса, внесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України

Пор. №	Назва об'єкта	Ох. номер
ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ		
1	"Дача Маразлі" (арх. Гонсіоровський Ф.В.), 1890-ті рр. бульв. Лідерсівський 13-А	52-Од
2	"Особняк Фабрицького" (арх. Гонсіоровський Ф.В.) поч. XX ст., бульв. Лідерсівський 13-В	53-Од

Перелік об'єктів культурної спадщини на території м. Одеса, внесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України

Пор. №	Назва об'єкта	Ох. номер
ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ		
3	Комплекс будинків – «особняк Реньєри» та «особняк Андрієвського», пров. Обсерваторний, 9	
4	"Будинок житловий Олів'є", 1890 р. пров. Обсерваторний, 7	
5	Особняк, 1903 р. пров. Обсерваторний, 3	
6	Особняк, кін. XIX ст. пров. Обсерваторний, 1	
7	Будинок житловий, 1870 р. Віри Інбер вул., 6, дворовий флігель	
8	Будинок прибутковий (арх. Бахтель С.), 1896 р. Віри Інбер вул., 12	

Перелік зон охорони пам'яток архітектури та містобудування на території кварталу, обмеженого бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний, вул. Віри Інбер

Пор. №	Назва об'єкта	Площа, га
КОМПЛЕКСНА ОХОРОННА ЗОНА ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ:		
1	"Дача Маразлі" (арх. Гонсіоровський Ф.В.), 1890-ті рр. бульв. Лідерсівський 13-А "Особняк Фабрицького" (арх. Гонсіоровський Ф.В.) поч. XX ст., бульв. Лідерсівський 13-В Комплекс будинків – «особняк Реньєри» та «особняк Андрієвського», пров. Обсерваторний, 9 "Будинок житловий Олів'є", 1890 р. пров. Обсерваторний, 7 Особняк, 1903 р. пров. Обсерваторний, 3 Особняк, кін. XIX ст. пров. Обсерваторний, 1 Будинок житловий, 1870 р. Віри Інбер вул., 6, дворовий флігель Будинок прибутковий (арх. Бахтель С.), 1896 р. Віри Інбер вул., 12	3,002
ЗОНА РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ		
2	Квартал в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса	4,7686

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

	1. ОБ'ЄКТИ АРХІТЕКТУРИ
	Пам'ятки архітектури місцевого значення
2. ЗОНИ ОХОРОНИ	
	Межа комплексної охоронної зони пам'ятки архітектури
	Межа зони регулювання забудови
3. ІНШЕ	
	Оглядові точки розкриття пам'яток
	Кути повороту меж комплексної охоронної зони
	Кути повороту меж зони регулювання забудови

МАСШТАБ 1 : 1000

в 1 см - 10 м



ПРИМІТКИ:

Топографо-геодезичне знімання території в актуалізованій картографічній основі масштабу 1:1000 в місцевій системі координат, що має зв'язок з Державною геодезичною референційною системою координат УСК-2000 розроблено КП "ОДЕСЬКЕ МІСЬКЕ ПРОЄКТНО-ВИРОБНИЧЕ БЮРО АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ" Одеської міської ради у 2019 р.

Зм.	Кільк.	Аркуш	Недок.	Підпис	Дата	ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ на території кварталу в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса			
ГАП	Седак				2019	Квартал в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса	Стадія	Аркуш	Аркушів
Виконав	Сингаєвська							1	
Перевірив	Сердюк					Основне креслення, поєднане з аналізом видового розкриття пам'яток	"Консалтинговий центр КУЛЬТУРНОГО НАДБАННЯ"		

ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

на території кварталу в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса

КЛАСИФІКАЦІЯ ЗАБУДОВИ ЗА СТУПЕНЕМ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЇ ЦІННОСТІ, ПРИРОДНО-ЛАНДШАФТНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ, АНАЛІЗ ПОВЕРХОВІСТІ ЗАБУДОВИ



Перелік об'єктів культурної спадщини на території м. Одеса, внесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України

Пор. №	Назва об'єкта	Ох. номер
ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ		
1	"Дача Маразлі" (арх. Гонсіоровський Ф.В.), 1890-ті рр. Бульв. Лідерсівський 13-А	52-Од
2	"Особняк Фабрицького" (арх. Гонсіоровський Ф.В.) поч. XX ст., бульв. Лідерсівський 13-В	53-Од

Перелік об'єктів культурної спадщини на території м. Одеса, внесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України

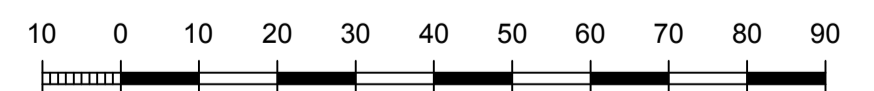
Пор. №	Назва об'єкта	Ох. номер
ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ		
3	Комплекс будинків – «особняк Реньєра» та «особняк Андрієвського», пров. Обсерваторний, 9	
4	"Будинок житловий Ольвіє", 1890 р. пров. Обсерваторний, 7	
5	Особняк, 1903 р. пров. Обсерваторний, 3	
6	Особняк, кін. XIX ст. пров. Обсерваторний, 1	
7	Будинок житловий, 1870 р. Віри Інбер вул., 6, дворовий флігель	
8	Будинок прибутковий (арх. Бахтель С.), 1896 р. Віри Інбер вул., 12	

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

1. ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ	
	Високого ступеня історико-культурної цінності
	Середнього ступеня історико-культурної цінності
	Низького ступеня історико-культурної цінності
2. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	
	Парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва «Парк ім. Шевченка»
	Ландшафтно-рекреаційні території санаторно-оздоровчих установ
	Зелені насадження загального користування
3. ІНШЕ	
	Оточуюча забудова
	Межа зони регулювання забудови
	Поверховість пам'яток архітектури

МАСШТАБ 1 : 1000

в 1 см - 10 м



Взам. інв. №
Підпис і дата
Інв. № оригін.

ПРИМІТКИ:
Топографо-геодезичне знімання території в актуалізованій картографічній основі масштабу 1:1000 в місцевій системі координат, що має зв'язок з Державною геодезичною референційною системою координат УСК-2000 розроблено КП "ОДЕСЬКЕ МІСЬКЕ ПРОЄКТНО-ВИРОБНИЧЕ БЮРО АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ" Одеської міської ради у 2019 р.

Зм.	Кільк.	Аркуш	Недок.	Підпис	Дата
					2019
ГАП	Сєдак				
Виконав	Сингаєвська				
Перевірів	Сердюк				
ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ на території кварталу в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса					
Квартал в межах бульв. Лідерсівський, пров. Обсерваторний та вул. Віри Інбер в місті Одеса					
			Стадія	Аркуш	Аркушів
				2	
Класифікація забудови за ступенем історико-культурної цінності, природно-ландшафтна оцінка території, аналіз поверховості забудови					"Консалтинговий центр КУЛЬТУРНОГО НАДБАННЯ"