



Прим. № 1

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«СПЕКТР НОВА»

ПРОЄКТ

землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів

у складі НАУКОВО-ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ

«Дача Макаревського» (1890-ті рр.)

(Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів
від 27.12.1991 № 580)

Адреса: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2

м. Одеса – 2026 р.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«СПЕКТР НОВА»

Сертифікат інженера-землевпорядника № 002563
від 19.02.2013 р.

Договір № ОДСЛ-181225/2 від 18.12.2025 р.
Замовник: БЛАГОДІЙНА ОРГАНІЗАЦІЯ
«БЛАГОДІЙНИЙ ФОНД «СУПЕРЛЮДИ»

ПРОЄКТ

землеустрою щодо організації і встановлення меж території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів

у складі НАУКОВО-ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ

«Дача Макаревського» (1890-ті рр.)

(Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів
від 27.12.1991 № 580),

Адреса: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2

Директор



О.М. Короленко

Сертифікований
інженер –
землевпорядник



Є.Д. Булишкіна

Проект склала:

Інженер-землевпорядник



Є.Д. Булишкіна

Всього пронумеровано _____ арк.

«06» 02 2026 р.

Зміст

	стор.
1. Завдання на виконання робіт	<u>7</u>
2. Пояснювальна записка	<u>11</u>
3. Характеристика території із встановленням режиму використання земель, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини	<u>27</u>
4. Матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування	<u>53</u>
5. Перелік обмежень у використанні земельних ділянок	<u>73</u>
6. Перелік земельних ділянок, на які поширюється дія зони обмеження у використанні земельних ділянок	<u>81</u>
7. Відомості обчислення площі зони обмеження, у тому числі каталог координат	<u>83</u>

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Директор Благодійної організації
«Благодійний фонд «Суперлюди»

_____ Рудисва О.О.

18 грудня 2025 р.

**ЗАВДАННЯ
на виконання Робіт**

1. Виконувана робота: розробка проекту землеустрою щодо організації і встановлення меж території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, визначення меж і режимів використання комплексної зони охорони пам'ятки архітектури місцевого значення: «Дача Макаревського (Дача О.П. Руссова)» (1890-ті р.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 27.12.1991 р. № 580), за адресою - м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2.

2. Підставою для виконання роботи є:

2.1. Договір № ОДСЛ-181225/2 від 18 грудня 2025 р. на виготовлення проекту землеустрою щодо організації і встановлення меж території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів.

3. Характеристика об'єкту:

3.1. Пам'ятка архітектури місцевого значення: «Дача Макаревського (Дача О.П. Руссова)» (1890-ті р.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 27.12.1991 р. № 580);

3.2. Місце розташування (адреса): м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2.

4. Вихідні дані:

4.1. НАУКОВО-ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦІЯ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ КОМПЛЕКСНОЇ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ: «Дача Макаревського (Дача О.П. Руссова)» (1890-ті р.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 27.12.1991 р. № 580), за адресою - м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2

4.2. Інші обґрунтовуючі матеріали.

5. Роботи, що повинні бути виконані: проект землеустрою щодо організації і встановлення меж території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів (у складі *НАУКОВО-ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ КОМПЛЕКСНОЇ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ*), електронні дані ХМЛІ формату (одні - замовнику, другий - зберігається в архіві ТОВ «СПЕКТР НОВА», третій - Державному фонду документації із землеустрою);

6. Кінцевим результатом Робіт є: внесення відповідних обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів до Державного земельного кадастру.

Виконавець:

Директор
ТОВ «СПЕКТР НОВА»

_____ О.М. Короленко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Проект землеустрою щодо організації і встановлення меж території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів (у складі *НАУКОВО-ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ*)(далі – проект) «Дача Макаревського» (1890-ті рр.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), адреса: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2, розроблений товариством з обмеженою відповідальністю «СПЕКТР НОВА» (далі – ТОВ «СПЕКТР НОВА»).

Підстава проведення землеустрою:

- Договір на виконання робіт від 18.12.2025 р. за № ОДСЛ-181225/2 укладеного між ТОВ «СПЕКТР НОВА» та БЛАГОДІЙНА ОРГАНІЗАЦІЯ «БЛАГОДІЙНИЙ ФОНД «СУПЕРЛЮДИ»;

- НАУКОВО-ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦІЯ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ)(далі – проект) «Дача Макаревського» (1890-ті рр.)(Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), адреса: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2;

- завдання на виконання робіт.

Основні відомості про об'єкт землеустрою:

Об'єктом землеустрою є землі та прилеглі території пам'ятки архітектури місцевого значення: «Дача Макаревського» (1890-ті рр.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), адреса: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2.

Земельна ділянка, на якій розташована пам'ятка прямокутна, кадастровий номер: 5110137500:41:006:0019. Категорія земель: землі оздоровчого призначення. Цільове призначення – Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів.

Земельна ділянка на якій розташована пам'ятка знаходиться в історичному дачному середмісті Малий Фонтан, на непарному боці Французького бульвару на розі провулком Каркашадзе (Цегляним).

Характер розпланувальної системи прилеглої забудови змішаний. За адміністративно-територіальним розподілом ділянка прилеглої території відноситься до Приморського району м. Одеса.

Пам'ятка розташована на території історичного ареалу «Французький бульвар» межі та режими використання якого визначені науково-проектною документацією «Одеса. Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 №728/0/16-08.

Будівля розташована в глибині земельної ділянки із відступом від червоної лінії провулка Каркашадзе.

Територія, на якій розташована пам'ятка розташована на плато над приморськими схилами, рівнинна із спокійним поступовим ухилом у південному напрямку.

Ця територія відіграє важливу роль в об'ємно-просторовій композиції міста і збереженні його своєрідності.

Окрім досліджуваної пам'ятки в межах земельної ділянки клінічного санаторію «Хаджибей», розташовувалися споруди різного призначення, що були зведені в 1975 і 2002 роках (наразі демонтовані). Споруди не мали історико-культурної цінності та не перебували на державному обліку як пам'ятки чи об'єкти культурної спадщини.

Досліджувана земельна ділянка обмежена:

- З півдня червоною лінією провулка Каркашадзе та відмежована від пішохідної частини провулку металеву огорожею на цегляному підмурку, в якій улаштовані ворота проїзду та хвіртка;
- Із заходу – прилеглою земельною ділянкою по бульвару Французькому, 35;
- Із півночі земельною ділянкою Одеської кіностудії по бульвару Французькому, 33;
- Зі сходу – кромкою приморських схилів.

Метою даного містобудівного аналізу є комплексна оцінка просторового стану території, для визначення особливостей сформованого середовища, виявлення містобудівних тенденцій і ризиків, а також формування рекомендацій щодо збалансованого розвитку.

До історичної забудови на досліджуваній території належить пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення «Дачний корпус Макареско» по Французькому бульвару, 37 (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580).

З метою не допущення появи нової дисонуючої забудови на досліджуваній території, подальші містобудівні перетворення повинні обов'язково враховувати вимоги режимів використання історичного ареалу «Французький бульвар» (Наказ Міністерства культури та туризму від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 та цієї Науково-проектної документації).

Вздовж вулиць досліджуваної території зберігаються високоствольні дерева, що утворюють зелені алеї, виконуючи як естетичну, так і мікрокліматичну функцію.

Таким чином, досліджувана територія є прикладом змішаного міського середовища. Забудова представлена як об'єктам культурної спадщини так і сучасною забудовою.

- Об'єкти житлової та громадської забудови формують об'ємно-просторову структуру вулиць та кварталів.
- До фонові забудови належать переважно будинки та споруди, які не мають історико-культурної цінності, однак фіксують історичне планування та формують традиційний характер середовища;
- Найбільш значущим історичним архітектурними акцентами досліджуваної території є пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення;
- Оточуюча забудова вздовж Французького бульвару та провулку Каркашадзе представлена багатоповерховими будівлями, зведеними за часів незалежності, що мають активний вплив на оточуюче містобудівне середовище досліджуваної території.

Відповідно до матеріалів НАУКОВО-ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ: були встановлені межі та режими використання територій пам'яток архітектури місцевого значення.

Територія пам'яток.

Територія пам'ятки - це територія, історично і топографічно пов'язана з розпланувально-просторовою еволюцією пам'ятки, для якої визначається спеціальний охоронний режим її використання

Територію пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення «Дача Макаревського» (1890-ті рр.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), розташованої за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2, визначено як таку, що включає: контур пам'ятки — земельну ділянку, безпосередньо зайняту пам'яткою; територію, що має історичний та функціональний зв'язок з пам'яткою; території, необхідні для забезпечення збереження пам'ятки, її обслуговування та сталого функціонування. Обґрунтування меж території пам'ятки здійснено в тому числі на підставі аналізу архівних планів та карт, інвентаризаційних документів, наукових досліджень та результатів натурних обстежень.

Площа території пам'яток: 0,1929 га (Постанова КМУ від 17.10.2012 року №1051, додаток 6 до Порядку - код 06.06.7).

Межі охоронної зони.

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. Для забезпечення збереження окремо розташованих пам'яток культурної спадщини та їх найближчого оточення встановлюються охоронні зони для кожної з них. Режим використання території, встановлений у цих зонах, має забезпечити фізичне збереження, сприятливе візуальне сприйняття пам'яток, їх доцільне використання, впорядкування (благоустрій) території.

При обґрунтуванні складу і розміру охоронних зон врахована культурна цінність пам'ятки архітектури та містобудування (відповідно до наявної Облікової документації), а також історико-культурна цінність оточуючої забудови та прилеглої території (містобудівна, естетична, утилітарна цінність).

Проведені натурні обстеження показали, що в межах досліджуваної території існують декілька морфотипів забудови: характерні для забудови Одеси морфотипи малоповерхової житлової садибної забудови, периметральної садибної історичної забудови, периметральної з розривами по фронту вулиць змішаної житлової і громадської історичної забудови кін. ХІХ поч. ХХ. Пам'ятки культурної спадщини та цінна історична забудова розташовані дискретно.

Існуюча планувальна структура кварталів, співвідношення відкритих та ущільнених просторів навколо пам'ятки, аналіз видового розкриття пам'ятки - обґрунтовують доцільність розміру та складу охоронних зон, зазначених в Графічних матеріалах.

Для розрахунку визначення меж комплексних охоронних зон враховано вимоги п. 5.4.5 ДСТУ Б.2.2-10:2016, а саме:

Мінімальне віддалення спостерігача від пам'ятки в охоронній зоні повинне бути не меншим за два горизонтальних або вертикальних розміри пам'ятки, що забезпечує кут її сприйняття в 30°.

Охоронна зона пам'ятки, що не відіграє активної ролі у довкіллі та втратила своє історичне середовище, може бути суміщена з територією пам'ятки.

Застосування положень п. 5.4.5 ДСТУ Б.2.2-10:2016 дає підстави для варіативного підходу до визначення меж охоронної зони — від встановлення відстані, що забезпечує кут сприйняття пам'ятки в 30°, до її суміщення з територією самої пам'ятки у разі втрати історичного середовища; таким чином, норматив дозволяє формувати межі не як фіксовану

величину, а як адаптивну просторову характеристику, яку можна коригувати залежно від архітектурних особливостей, візуальних зв'язків і контексту середовища.

Охоронні зони для пам'ятки архітектури та містобудування запропоновано встановити в межах ділянок у найближчому оточенні пам'ятки, необхідних для збереження та функціонування будівлі як об'єкту культурної спадщини, з урахуванням її видового розкриття та містобудівного оточення.

Площа охоронної зони пам'яток: 0,2090 га (Постанова КМУ від 17.10.2012 року №1051, додаток 6 до Порядку - код 01.02.1).

Межі зони регулювання забудови.

Зона регулювання забудови – забудована чи призначена під забудову територія за межами охоронної зони пам'яток культурної спадщини, що визначається для збереження домінуючої ролі пам'яток у композиції і пейзажі населеного пункту. У межах зони регулювання забудови передбачається збереження історичного розпланування (або його елементів), цінної забудови і ландшафту, умов видового розкриття пам'яток, знесення дисгармонійних споруд, дотримання умов гармонійного сполучення нових споруд з історичною забудовою. Нове будівництво в межах зазначеної зони регламентується: за функціональним призначенням; по висоті і довжині будинків; за композиційними прийомами, матеріалами, кольором та стильовими характеристиками. Регулюється також благоустрій, озеленення та інші складові середовища.

На підставі проведених досліджень, зокрема містобудівного розвитку досліджуваної території, аналізу сучасної містобудівної ситуації, особливості композиційного впливу пам'ятки на довкілля, аналізу видового розкриття пам'ятки, пейзажних зв'язків пам'ятки з об'єктами оточення та встановленню історико-культурної цінності прилеглих до пам'ятки територій - до зони регулювання забудови запропоновано віднести частину території кварталів, що зазнали містобудівних перетворень в ХХ-ХХІ ст., традиційне середовище є досить деградованим, історична забудова відсутня.

До зони регулювання забудови також віднесено частину території земельної ділянки колишнього клінічного санаторію «Хаджибей», на якій розміщувалися споруди допоміжного та господарського призначення, зведені у 1975 та 2002 роках (станом на теперішній час — демонтовані). Зазначені об'єкти не мали історико-культурної цінності та не перебували на державному обліку як пам'ятки чи об'єкти культурної спадщини, однак їх розташування сформувало планувально-функціональну організацію ділянки, що враховано під час визначення меж і режимів використання зони.

В межах зони регулювання забудови відсутні пам'ятки та об'єкти культурної спадщини. На цій території переважає сучасна забудова, що сформувалась впродовж ХХІ століття. За умови дотримання режимів використання Зони регулювання забудови - нове будівництво на цій території не буде брати участі у формуванні цінних видів на пам'ятки та загалом буде екрануватися сучасною забудовою та зеленими насадженнями.

Зона регулювання забудови розташована в межах:

Історичного ареалу «Французький бульвар» (визначеного проектом «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», виконаним Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень у 2007 році);

Буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини «Історичний центр портового міста Одеси».

Режими Зони регулювання забудови відповідають вимогам - Історичного ареалу «Французький бульвар» та Буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини «Історичний центр портового міста Одеси», а також узгоджені з вимогами Плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, (затвердженого Рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 р.), зокрема: у межах історичного ареалу «Французький бульвар» має зберігатися парковий

характер середовища з відповідним благоустроєм та існуючий характер забудови у вигляді дискретно розташованих малоповерхових будівель;

Відповідно до п. 3 ст. 372 Закону України «Про охорону культурної спадщини», проведенню містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні передусє інформування Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Рекомендації Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО щодо проєктів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні є обов'язковими для виконання при проведенні таких робіт.

Площа зони регулювання забудови пам'яток: – 1,3264 га (Постанова КМУ від 17.10.2012 року №1051, додаток 6 до Порядку - код 01.02.2).

Використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою, норми і правила у сфері землеустрою:

1. Земельний кодекс України, м. Київ, 25 жовтня 2001 р., №2768-III.
2. Закон України "Про землеустрій", м. Київ, 22 травня 2003 р., №858-IV.
3. Закон України «Про охорону культурної спадщини»;
4. Закон України «Про основи містобудування»;
5. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
6. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
7. Земельний кодекс України;
8. Рішення Одеської міської ради № 6489-VI від 25.03.2015 р. «Про затвердження Генерального плану м. Одеси»;
9. Рішення Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 р. «Про затвердження плану зонування території (зонінгу) м. Одеси».
10. Закон України «Про державний земельний кадастр», м. Київ від 07.07.2011 р., №3613-VI.
11. «Порядок ведення Державного земельного кадастру» затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р., №1051.
12. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», м. Київ, від 28.04.2021, №1423-IX.
13. Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України», м. Київ, від 28.07.2021 №821.

Використані розробником норми і правила у сфері землеустрою.

Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою встановлюють комплекс якісних та кількісних показників, параметрів, що регламентують розробку і реалізацію документації із землеустрою з урахуванням екологічних, економічних, соціальних, природно-кліматичних та інших умов.

Склад проєкту землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів (у складі НАУКОВО-ПРОЄКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ) визначений ст. 47 Закону України «Про землеустрій» із змінами, внесеними згідно із Законом України № 1423-IX від 28.04.2021 р.

Використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель.

Відповідно до ст. 33 Закону, юридичні та фізичні особи мають право користуватися матеріалами Державного фонду документації із землеустрою з дотриманням вимог цього Закону, інших законів України і Положення про Державний фонд документації із землеустрою.

При розробленні проєкту землеустрою розробник не використовував своє право користування матеріалами Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель.

Використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року.

В документації із землеустрою використана інформація з Державного земельного кадастру, а саме наявність зареєстрованих земельних ділянок.

Використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду.

Дані досліджень приведені в матеріалах геодезичних вишукувань (підоснова надана замовником).

Координати точок тахеометричного ходу і кутів повороту меж обмежень щодо використання земель обчислені в системі координат СК-1963р. з переведенням в УСК-2000.

Обробка матеріалів польових вимірювань виконана на персональному комп'ютері з використанням програмного забезпечення Digitals. За матеріалами кадастрової зйомки обчислено площу і периметр обмежень у використанні земель, каталоги координат точок поворотів меж обмежень, а також виготовлено обмінні файли земельно-кадастрових відомостей в форматі XML.

Основні відомості топографо-геодезичних вишукувань земельної ділянки викладені в пояснювальній записці до технічного звіту, виконаною ТОВ «СПЕКТР НОВА».

Використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопіювання із такої документації.

Відповідно до Плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого Рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 р., досліджувана земельна ділянка колишнього санаторію на якій розташована пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення «Дача Макаревського» по пров. Каркашадзе, 2 – відноситься до зони санаторіїв КЛ, що призначені для розміщення санаторіїв, санаторіїв - профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми.

Оточуюча територія території відноситься до зони змішаної житлової забудови і громадської забудови, а також рекреаційної, культурної та спортивної:

Ж-3 (Ж-3п) - зона призначена для розташування багатоквартирних від 4-х до 10-ти поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення. Зона формується, в основному, навколо центру міста на територіях існуючої сельбищної зони та в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Ж-4 (Ж-4п) - зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 9-ти до 16-ти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Культурна та спортивна зона Г-4 (Г-4п) - зона призначена для розташування крупних культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів тощо.

Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3 (Р-3п) - зона призначена для організації повсякденного відпочинку населення. До зони входять парки, сквери,

бульвари та інші озеленені території, що активно використовуються населенням для відпочинку, об'єкти відпочинку, туризму, спортивні та рекреаційні для дітей та дорослих.

Опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт:

Перед початком робіт проведено топографо-геодезичні вишукування з метою визначення просторових даних щодо території. Визначено територію на якій будуть проводитись топографо-геодезичні роботи.

Об'єкт геодезичних вишукувань знаходиться за адресою м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2. Перед початком робіт проведено збір, аналіз і систематизацію картографічних матеріалів, що зберігаються в геодезичному архіві м. Одеси, згідно чого було встановлено обсяги виконання робіт. Межі виконання геодезичних вишукувань детально обстежені в натурі та погоджені із замовником.

Польові роботи виконувались у грудні 2025 р. інженером-землевпорядником Булишкіною Є.Д.

Для виконання робіт були підібрані пункти Державної геодезичної мережі:

ДГМ Жевахова Гора Нов., ДГМ Шкодова Гора, ДГМ Радіозавод – стан пунктів задовільний. Геодезична мережа створена Українським державним інститутом інженерно-геодезичних досліджень. Кутові та лінійні вимірювання виконувались електронним тахеометром <<SOKKIA>> SET-630R. Планове знімальне обґрунтування побудовано методом теодолітного ходу від існуючих пунктів ДГМ. Координати обчислені в системі координат СК-63. Обчислення матеріалів польових вимірів виконано автоматизованою системою „DIGITALS” на персональному комп'ютері. Складений план в камеральних умовах відкоригований відносно повноти зйомки з дотриманням умовних знаків і технічних допусків.

Опис та обґрунтування проектного рішення.

За результатами виконаних робіт встановлені межі обмежень у використанні земель та їх режими використання, вираховані площі територій обмежень, каталог координат точок повороту (згідно НАУКОВО-ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ). Перелік обмежень у використанні території, які встановлюються у відповідності до "Порядку ведення Державного земельного кадастру" - затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року №1051, місця проходження таких зон, межі частин території та площі на які поширюється дія обмежень. На території знаходиться об'єкт культурної спадщини, а саме: пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення: «Дача Макаревського» (1890-ті рр.)(Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), адреса – місто Одеса, Приморський район, провулок Каркашадзе, 2, щодо якої встановлені межі зон охорони пам'яток:

- територія пам'ятки культурної спадщини площею 0,1929 га (Код 06.06.7),
- охоронна зона пам'ятки культурної спадщини площею 0,2090 га (Код 01.02.1),
- зона регулювання забудови площею 1,3264 га (Код 01.02.2).

Загальна площа території зон обмежень становить 1,7283 га.

Інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою.

Використання земельної ділянки за проектом не передбачає здійснення вищезазначених заходів. Таким чином, ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження земель при здійсненні землеустрою не проводились.

Інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них.

На земельній ділянці наявні будівлі та споруди.

Виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення.

ТОВ «СПЕКТР НОВА» діє на підставі виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, дата проведення державної реєстрації 10.04.2007 р. № 1 556 102 0000 027239 і є юридичною особою (ідентифікаційний код 35049715), кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника № 002563 від 19.02.2013 р. та свідоцтва про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника Серія ОД-13 № 002-24 від 29.07.2024 р., виданих Булишкіній Є.Д. ТОВ «СПЕКТР НОВА» володіє необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у його складі працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальною особою за якість робіт із землеустрою у відповідності зі ст. 26 Закону України «Про землеустрій».

ТОВ «СПЕКТР НОВА» забезпечує виконання робіт із землеустрою відповідно до вимог законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил та зобов'язується дотримуватися умов договору щодо розроблення документації із землеустрою.

Умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок.

Проектом не передбачено здійснення заходів щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельної ділянки.

Інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження та затвердження документації із землеустрою:

Проект землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимутворюючих об'єктів (у складі НАУКОВО-ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ), затверджуються місцевим державним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

Інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок:

Проектом не передбачається здійснення поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок.

Заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону додається.

Відповідальність за достовірність наданих документів та погоджень несе замовник документації із землеустрою.

Склала сертифікований
інженер-землевпорядник



Є.Д. Булишкіна

**Характеристика території із встановленням режиму використання земель, на
яких розташовані пам'ятки культурної спадщини**
(згідно НАУКОВО-ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ
ВИКОРИСТАННЯ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ
МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ)

**ПЕРЕЛІК ПАМ'ЯТОК ТА ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ,
РОЗТАШОВАНИХ НА ПРИЛЕГЛІЙ ТЕРИТОРІЇ**

ПАМ'ЯТКИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ						
№ п/п	Назва	Роки	Адреса	Рішення за яким було взято на Державний облік	Вид	Охоронний номер
1	Дача Макаревського	1890-ті рр.	пров. Каркашадзе, 2	Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580	архітектури та містобудування	Б/Н
2	Особняк Макареско	1890-ті рр.	Французький бульвар, 37	Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580	архітектури та містобудування	Б/Н
3	Управління Одеської залізниці	1930 рр.	Французький бульвар, 20	Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580	архітектури та містобудування	Б/Н
4	Механічний цех заводу аеропланів А.А. Анатра (енергетичний цех Одеської кіностудії)	1914- 1915 рр.	Французький бульвар, 33	Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580	архітектури та містобудування	Б/Н
5	Знімальний павільйон кінофабрики Д.І. Харитонова (знімальний павільйон № 1 Одеської	1918 р.	Французький бульвар, 33	Рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради депутатів трудящих від 27.07.70 № 381, Рішення виконавчого комітету Одеської	архітектури та містобудування, історії	Б/Н

	кіностудії), де працювали В.В. Холодна, П.І. Чардинін, Л. Курбас, А.М. Бучма, О.П. Довженко, І.П. Кавалерідзе, В.М. Шукшин, К.Г. Муратова, В.С. Висоцький та інші			обласної ради народних депутатів від 25.12.1984 № 652, Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580		
6	В'їзна брама Одеської кіностудії	I чверть XX ст.	Французький бульвар, 33	Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580	архітектура, монументальне мистецтво	Б/Н
7	Пам'ятник воїнам-кінематографістам Одеської кіностудії, які загинули в роки Другої світової війни	1941-1945 рр. - 1970 р.	Французький бульвар, 33	Рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради депутатів трудящих від 27.07.1971 № 381	історія, монументальне мистецтво	Б/Н
8	Пам'ятник українському актору та режисеру А.М. Бучмі	1976 р.	Французький бульвар, 33	Рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 25.12.1984 № 652	монументальне мистецтво, історія	Б/Н
9	Дача О.П. Демидової, княгині Сан-Дonato (адміністративна будівля Одеської кіностудії) де працювали Л. Курбас, П.І. Чардинін, А.М.	1893 - 1909 рр.	Французький бульвар, 33	Рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради депутатів трудящих від 27.07.1971 № 381 Рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 25.12.1984 № 652	архітектури та містобудування, історії	Б/Н

	Бучма, О.П. Довженко, І.П. Кавалерідзе, В.М. Шукшин, К.Г. Муратова, В.С. Висоцький та інші			Рішення виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580		
--	---	--	--	---	--	--

ЩОЙНО ВИЯВЛЕНІ ОБ'ЄКТИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

№ п/п	Назва	Роки	Адреса	Вид
10	Фонтан «Нарцис»	1898 р.	Французький бульвар, 33	монументальне мистецтво

Територія пам'ятки - це територія, історично і топографічно пов'язана з розпланувально-просторовою еволюцією пам'ятки, для якої визначається спеціальний охоронний режим її використання

Територію пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення «Дача Макаревського» (1890-ті рр.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), розташованої за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2, визначено як таку, що включає: контур пам'ятки — земельну ділянку, безпосередньо зайняту пам'яткою; територію, що має історичний та функціональний зв'язок з пам'яткою; території, необхідні для забезпечення збереження пам'ятки, її обслуговування та сталого функціонування. Обґрунтування меж території пам'ятки здійснено в тому числі на підставі аналізу архівних планів та карт, інвентаризаційних документів, наукових досліджень та результатів натурних обстежень.

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. Для забезпечення збереження окремо розташованих пам'яток культурної спадщини та їх найближчого оточення встановлюються охоронні зони для кожної з них. Режим використання території, встановлений у цих зонах, має забезпечити фізичне збереження, сприятливе візуальне сприйняття пам'яток, їх доцільне використання, впорядкування (благоустрій) території.

При обґрунтуванні складу і розміру охоронних зон врахована культурна цінність пам'ятки архітектури та містобудування (відповідно до наявної Облікової документації), а також історико-культурна цінність оточуючої забудови та прилеглої території (містобудівна, естетична, утилітарна цінність).

Проведені натурні обстеження показали, що в межах досліджуваної території існують декілька морфотипів забудови: характерні для забудови Одеси морфотипи малоповерхової житлової садибної забудови, периметральної садибної історичної забудови, периметральної з розривами по фронті вулиць змішаної житлової і громадської історичної забудови кін. XIX поч. XX. Пам'ятки культурної спадщини та цінна історична забудова розташовані дискретно.

Існуюча планувальна структура кварталів, співвідношення відкритих та ущільнених просторів навколо пам'ятки, аналіз видового розкриття пам'ятки - обґрунтовують доцільність розміру та складу охоронних зон, зазначених в Графічних матеріалах.

Для розрахунку визначення меж комплексних охоронних зон враховано вимоги п. 5.4.5 ДСТУ Б.2.2-10:2016, а саме:

- Мінімальне віддалення спостерігача від пам'ятки в охоронній зоні повинне бути не меншим за два горизонтальних або вертикальних розміри пам'ятки, що забезпечує кут її сприйняття в 30°.

- Охоронна зона пам'ятки, що не відіграє активної ролі у довкіллі та втратила своє історичне середовище, може бути суміщена з територією пам'ятки.

Застосування положень п. 5.4.5 ДСТУ Б.2.2-10:2016 дає підстави для варіативного підходу до визначення меж охоронної зони — від встановлення відстані, що забезпечує кут сприйняття пам'ятки в 30°, до її суміщення з територією самої пам'ятки у разі втрати історичного середовища; таким чином, норматив дозволяє формувати межі не як фіксовану величину, а як адаптивну просторову характеристику, яку можна коригувати залежно від архітектурних особливостей, візуальних зв'язків і контексту середовища.

Охоронні зони для пам'ятки архітектури та містобудування запропоновано встановити в межах ділянок у найближчому оточенні пам'ятки, необхідних для збереження та функціонування будівлі як об'єкту культурної спадщини, з урахуванням її видового розкриття та містобудівного оточення.

Зона регулювання забудови – забудована чи призначена під забудову територія за межами охоронної зони пам'яток культурної спадщини, що визначається для збереження домінуючої ролі пам'яток у композиції і пейзажі населеного пункту. У межах зони регулювання забудови передбачається збереження історичного розпланування (або його елементів), цінної забудови і ландшафту, умов видового розкриття пам'яток, знесення дисгармонійних споруд, дотримання умов гармонійного сполучення нових споруд з історичною забудовою. Нове будівництво в межах зазначеної зони регламентується: за функціональним призначенням; по висоті і довжині будинків; за композиційними прийомами, матеріалами, кольором та стильовими характеристиками. Регулюється також благоустрій, озеленення та інші складові середовища.

На підставі проведених досліджень, зокрема містобудівного розвитку досліджуваної території, аналізу сучасної містобудівної ситуації, особливості композиційного впливу пам'ятки на довкілля, аналізу видового розкриття пам'ятки, пейзажних зв'язків пам'ятки з об'єктами оточення та встановленню історико-культурної цінності прилеглих до пам'ятки територій - до зони регулювання забудови запропоновано віднести частину території кварталів, що зазнали містобудівних перетворень в ХХ-ХХІ ст., традиційне середовище є досить деградованим, історична забудова відсутня.

До зони регулювання забудови також віднесено частину території земельної ділянки колишнього клінічного санаторію «Хаджибей», на якій розміщувалися споруди допоміжного та господарського призначення, зведені у 1975 та 2002 роках (станом на теперішній час — демонтовані). Зазначені об'єкти не мали історико-культурної цінності та не перебували на державному обліку як пам'ятки чи об'єкти культурної спадщини, однак їх розташування сформувало планувально-функціональну організацію ділянки, що враховано під час визначення меж і режимів використання зони.

В межах зони регулювання забудови відсутні пам'ятки та об'єкти культурної спадщини. На цій території переважає сучасна забудова, що сформувалась впродовж ХХІ століття. За умови дотримання режимів використання Зони регулювання забудови - нове будівництво на цій території не буде брати участі у формуванні цінних видів на пам'ятки та загалом буде екрануватися сучасною забудовою та зеленими насадженнями.

Зона регулювання забудови розташована в межах:

- Історичного ареалу «Французький бульвар» (визначеного проектом «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», виконаним Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень у 2007 році);
- Буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини «Історичний центр портового міста Одеси».

Режими Зони регулювання забудови відповідають вимогам - Історичного ареалу «Французький бульвар» та Буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини «Історичний центр портового міста Одеси», а також узгоджені з вимогами Плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, (затвердженого Рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 р.), зокрема:

- у межах історичного ареалу «Французький бульвар» має зберігатися парковий характер середовища з відповідним благоустроєм та існуючий характер забудови у вигляді дискретно розташованих малоповерхових будівель;
- Відповідно до п. 3 ст. 372 Закону України «Про охорону культурної спадщини», проведенню містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні передуює інформування Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Рекомендації Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО щодо проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні є обов'язковими для виконання при проведенні таких робіт.

ВИЗНАЧЕННЯ І ОПИС МЕЖ ЗОН ОХОРОНИ ТА ТЕРИТОРІЇ ПАМ'ЯТКИ

Територія пам'ятки

Територію пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення «Дача Макаревського» (1890-ті рр.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), розташованої за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2, визначено як таку, що включає: контур пам'ятки — земельну ділянку, безпосередньо зайняту пам'яткою; територію, що має історичний та функціональний зв'язок з пам'яткою; території, необхідні для забезпечення збереження пам'ятки, її обслуговування та сталого функціонування.

Межі території пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення «Дача Макаревського» (1890-ті рр.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), розташованої за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2, утворюють єдиний замкнений контур, прокладений з відступом від зовнішніх стін будівлі на такі відстані:

- від західного фасаду — 7,0 м;
- від західної частини північного фасаду — 5,5 м;
- від східної частини північного фасаду — 4,2 м;
- від східного фасаду — 25,5 м;
- від південного фасаду — 4,0 м.

Площа території пам'ятки: 0,1929 га.

Межі охоронної зони

Межа охоронної зони пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення «Дача Макаревського» (1890-ті рр.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), розташованої за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2, значення проходить по східній межі земельної ділянки з кадастровим номером 5110137500:41:006:0019 від її північно-східного кута до південно східного кута, далі повертає у південно-західному напрямку і проходить по південній межі земельної ділянки з кадастровим номером 5110137500:41:006:0019 на відстань 70 метрів, далі повертає у північно-західному напрямку і проходить на відстань 47 метрів, далі повертає у північно-східному напрямку і проходить на відстань 43,5 метрів, далі під прямим кутом повертає у північно-західному напрямку до північної межі земельної ділянки з кадастровим номером 5110137500:41:006:0019, далі повертає у північно-східному напрямку до північно-східного кута земельної ділянки з кадастровим номером 5110137500:41:006:0019 (до вихідної точки).

Площа охоронної зони пам'ятки: 0,2090 га.

Межі зони регулювання забудови

Межа Зони регулювання забудови пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення «Дача Макаревського» (1890-ті рр.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради

народних депутатів від 27.12.1991 № 580), розташованої за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2 проходить по західній межі земельної ділянки за адресою Французький бульвар, 35 від її південно-західного кута до північно-західного, далі повертає у західному напрямку і проходить вздовж північної межі земельної ділянки за адресою Французький бульвар, 35, далі вздовж північної межі земельної ділянки з кадастровим номером 5110137500:41:006:0019 до західної межі охоронної зони пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення «Дача Макаревського» (1890-ті рр.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), розташованої за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2, далі повертає у південно-східному напрямку і проходить вздовж західної межі охоронної зони до північної межі території пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення «Дача Макаревського» (1890-ті рр.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), розташованої за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2, далі повертає у південно-західному напрямку вздовж північної межі території пам'ятки до західної межі охоронної зони, далі повертає у південно-західному напрямку та проходить вздовж західної межі охоронної зони до південної межі земельної ділянки з кадастровим номером 5110137500:41:006:0019, далі повертає у південно-західному напрямку вздовж південної межі земельної ділянки з кадастровим номером 5110137500:41:006:0019 до південно-західного кута земельної ділянки за адресою Французький бульвар, 35 (до вихідної точки).

Площа зони регулювання забудови пам'ятки: 1,3264 га.

Режим використання території пам'яток

В межах території пам'яток забороняється:

- діяльність, що негативно впливає або може негативно вплинути на стан збереження пам'ятки, режим їх охорони та використання;

- діяльність, що не передбачена умовами охоронного договору на пам'ятку культурної спадщини, укладеного з місцевим органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;

- проведення робіт з нового будівництва, а також будівельних робіт на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту, або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється;

- розміщення пов'язаних фундаментом із землею (грунтом) тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, нових елементів благоустрою (крім засобів зовнішньої реклами, що розміщені з дотриманням правил, затверджених у межах повноважень органами місцевого самоврядування, щодо типів (видів) рекламних засобів з урахуванням зонування території та/або місць їх розміщення згідно з текстовими та графічними матеріалами)

- земляні роботи, за виключенням прокладання нових комунікацій та інженерних мереж відповідно їх нормативних відстаней від стін пам'ятки, або усунення аварійних ситуацій, а також у разі, якщо ці роботи порушують підземні частини пам'ятки або гідрологічний режим її території;

- влаштування повітряних ліній електромереж і наземних трансформаторних пунктів.

Не вважається порушенням режиму території пам'ятки, навіть якщо це призведе до зменшення відстані від будівлі або споруди до пам'ятки, що охороняється, виконання відповідно до законодавства робіт з облаштування засобів безперешкодного доступу до будівель та споруд для забезпечення доступності і безпеки об'єктів для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення, а також термомодернізації будівель та споруд за спеціальними проектами, погодженими з відповідними органами охорони культурної спадщини.

В межах території пам'яток забезпечується:

- збереження пам'ятки, історично сформованого планування, парцеляції, елементів історичного благоустрою;

- збереження об'ємно-просторової композиції з усіма її цінними складовими;

- забезпечення режиму використання пам'ятки культурної спадщини чи її частини, у тому числі території пам'ятки відповідно до умов укладеного охоронного договору на пам'ятку культурної спадщини;

- проведення робіт з консервації, реставрації, реабілітації, пристосування, музеєфікації пам'яток, благоустрій, упорядження та озеленення території за спеціальними проектами, погодженими відповідним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;

- реконструкція й будівництво необхідних для експлуатації пам'ятки інженерних мереж, малих архітектурних форм;
- виконання робіт по художньому освітленню головного фасаду будинків та споруд;
- інженерний захист території, санітарна і пожежна безпека, сприятливий для пам'ятки гідрогеологічний режим та захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів;
- зберігання та поточна реставрація пам'ятки.

В межах території пам'ятки допускається:

- усунення споруд, малоцінної забудови і насаджень, які порушують традиційний характер середовища;
- відтворення втрачених цінних об'єктів.

Проведенню містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні передусе інформування Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Рекомендації Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО щодо проєктів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні є обов'язковими для виконання при проведенні таких робіт.

Режими використання охоронної зони

Режим використання охоронної зони спрямовується на забезпечення збереження історичного середовища пам'ятки і можливість відтворення його втрачених цінних елементів.

Режим в цій зоні визначається з урахуванням первісної функції пам'ятки, її архітектурного вирішення, сучасного використання, а також особливостями оточуючого середовища пам'ятки та взаємодії з ними.

В охоронних зонах здійснюється реставрація та реабілітація пам'яток, забезпечується охорона традиційного характеру середовища, усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища, відтворення втрачених цінних об'єктів.

В межах охоронної зони пам'ятки забезпечується:

- збереження пам'ятки, історично сформованого розпланування, історичної забудови, елементи ландшафту;
- сприятлива для збереження пам'ятки гідрогеологічна обстановка, захист від динамічних впливів
- ремонт, реконструкція, будівництво та обслуговування необхідних для експлуатації пам'яток (будівель та споруд) інженерних мереж, інженерних споруд, малих архітектурних форм. Прокладання та обслуговування інших інженерних мереж за умови дотримання трас уже існуючих комунікацій, а також глибини їх залягання. Прокладання нових інженерних мереж, якщо вони не порушують підземні частини пам'ятки або існуючі підземні комунікації;

- впорядкування зелених насаджень, що перешкоджають огляду пам'ятки.

В межах охоронної зони пам'ятки допускаються:

- за спеціальними проектами, погодженими з відповідними органами охорони культурної спадщини, виконуються роботи, пов'язані з консервацією, реставрацією, ремонтом, реабілітацією, пристосуванням, музеєфікацією пам'яток;

- за спеціальними проектами, погодженими з відповідними органами охорони культурної спадщини, виконуються роботи, пов'язані з регенерацією середовища, благоустроєм та озелененню території;

- реконструкція і будівництво нових підземних інженерних мереж та комунікацій, з метою забезпечення нормального режиму експлуатації будівель та споруд.

- реконструкція існуючих будівель і споруд без зміни висотності об'єкта та без збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту.

Проведенню містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні передую інформування Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Рекомендації Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО щодо проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні є обов'язковими для виконання при проведенні таких робіт.

В межах охоронної зони пам'ятки забороняється:

- роботи з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

- будівельні роботи на існуючих об'єктах, якщо наслідком виконання таких робіт стане збільшення висотності такого об'єкта або збільшення більш як на 15 відсотків зовнішніх геометричних розмірів його фундаменту (крім територій пам'яток археології), або зменшення відстані від такого об'єкта до пам'ятки, що охороняється, понад граничний рівень, який визначається як подвійна сума висоти пам'ятки та висоти такого об'єкта.

- 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.

Не вважається порушенням режиму використання території в межах зони охорони, навіть якщо це призведе до зменшення відстані від будівлі або споруди до пам'ятки, що охороняється, виконання відповідно до законодавства робіт з: облаштування засобів безперешкодного доступу до будівель та споруд для забезпечення доступності і безпеки об'єктів для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення; термомодернізації будівель та споруд.

Режими використання зони регулювання забудови

Режим зони регулювання забудови визначає ступінь допустимих перетворень на території зони.

Висотність об'єктів нового будівництва в межах Зони регулювання забудови, що визначається від рівня денної поверхні землі до верху карнизу (парапету), без врахування технологічно необхідних надбудов (технічного поверху) - не повинна перевищувати гранично допустимих висот, що позначаються на Основному кресленні. У разі розміщення ділянки будівництва на рельєфі – за нульову відмітку землі приймається відмітка денної поверхні землі, яка вища за рельєфом. Допускається збільшення висоти окремих (локальних) об'ємів будівель в місцях сходових клітин, котельні, вентиляційних шахт.

Режими для нового будівництва на території Зон регулювання забудови враховують вимоги:

- Історичного ареалу «Французький бульвар» (визначеного проектом «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», виконаним Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень у 2007 році);
- Буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини «Історичний центр портового міста Одеси».

Забудова досліджуваної території не бере участь у формуванні цінних видів на пам'ятки і міських панорам, зокрема з боку акваторії екранується сучасною забудовою підвищеної поверховості.

В межах зони регулювання забудови забороняється:

- розміщення нових промислових підприємств, складських споруд;
- нове будівництво, реконструкція існуючих будівель і споруд, об'ємно-просторове вирішення яких перевищує гранично допустимі висоти, що позначаються на Основному кресленні

В межах зони регулювання забудови забезпечується:

- гармонійне поєднання новобудов з історичною забудовою;
- можливість візуального розкриття пам'ятки;
- збереження візуальних точок, фронтів розкриття на пам'ятки.

У межах зони регулювання забудови допускається:

- роботи з реконструкції вуличної мережі, інженерних мереж, влаштування майданчиків для паркування автотранспорту, зовнішнього освітлення, встановлення малих архітектурних форм, забезпечення інших форм благоустрою, зумовлених вимогами сучасного функціонування міста;
- забезпечення інших форм благоустрою, зумовлених вимогами сучасного функціонування міста;
- зведення нових будівель і споруд допускається лише за умови, що їхня висотність не перевищуватиме гранично допустимих висот, що позначаються на Основному кресленні;

- проведення реконструкції існуючих будівель і споруд дозволяється за індивідуальними проектами, за умови, що внаслідок таких робіт висотність об'єкта не перевищуватиме гранично допустимих висот, що позначаються на Основному кресленні;

- у рамках передпроектних робіт повинні виконуватись всебічні композиційні обґрунтування щодо висотності та типу будівель/споруд з аналізом містобудівної ситуації. Габаритні розміри проєктованої будівлі, споруди та її розташування на місцевості повинні визначатись із застосуванням сучасних методів 3D - моделювання забудови.

Проведенню містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні передуює інформування Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Рекомендації Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО щодо проєктів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні є обов'язковими для виконання при проведенні таких робіт.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«СПЕКТР НОВА»

Замовник: БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"

МАТЕРІАЛИ

ГЕОДЕЗИЧНИХ ВИШУКУВАНЬ

Адреса: м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2

Директор



О.М. Короленко

м. Одеса - 2026 р.

55

Пояснювальна записка

ТОВ «СПЕКТР НОВА» згідно договору виконало комплекс геодезичних вишукувань.

Об'єкт геодезичних вишукувань знаходиться за адресою м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2. Перед початком робіт проведено збір, аналіз і систематизацію картографічних матеріалів, що зберігаються в геодезичному архіві м. Одеси, згідно чого було встановлено обсяги виконання робіт. Межі виконання геодезичних вишукувань детально обстежені в натурі та погоджені із замовником.

Польові роботи виконувались у грудні 2025 р. інженером-землевпорядником Булишкіною Є.Д.

Для виконання робіт були підібрані пункти Державної геодезичної мережі:

ДГМ Центр, ДГМ Парк Шевченка, ДГМ Фонтанська - стан пунктів задовільний.

Геодезична мережа створена Українським державним інститутом інженерно-геодезичних досліджень.

Кутові та лінійні вимірювання виконувались електронним тахеометром <<SOKKIA>> SET-630R.

Планове знімальне обґрунтування побудовано методом теодолітного ходу від існуючих пунктів ДГМ.

Координати обчислені в системі координат СК-63.

Обчислення матеріалів польових вимірів виконано автоматизованою системою „DIGITALS” на персональному комп'ютері.

Складений план в камеральних умовах відкоригований відносно повноти зйомки з дотриманням умовних знаків і технічних допусків.

Топогеодезичні роботи виконано відповідно до вимог:

1. Порядок топографічної зйомки у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, від 17.04.2025 № 1675.
2. Закон України "Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність", від 23.12.1998 № 353-XIV.
3. "Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1 : 5000, 1 : 2000, 1 : 1000, 1 : 500", вид. Міністерство Екології та природних ресурсів України, Київ, 2001 року
4. Наказ МІНІСТЕРСТВА АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ «Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референтної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» від 02.12.2016 №509
5. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 65 від 11.02.2014р. «Вимоги до технічного і технологічного забезпечення виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт».

січень 2026 р.

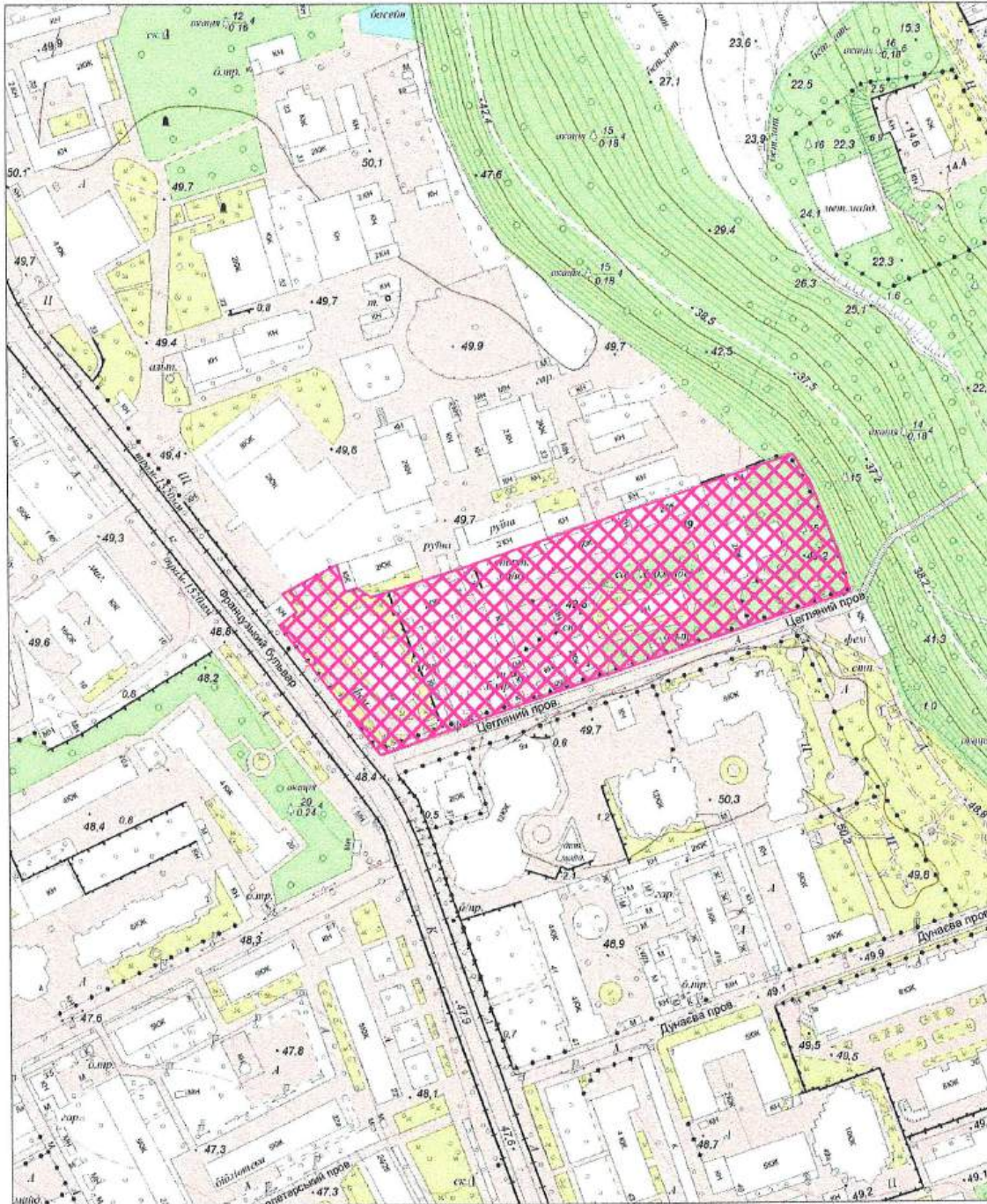
Виконала:



Булишкіна Є.Д.

Схема меж проведення геодезичних вишукувань

Замовник: БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"
Адреса: м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2



- межі проведення геодезичних вишукувань

Виконала: Булишкіна Є.Д.



Журнал тахеометричної зйомки

59

Назви точок	Висота наведення	Відліки		Приведена відстань	Перевищення	Дирекційний кут	Координати	
		по гориз. кругу	виміряна відстань				по вертикал. кругу	X
Зйомочна точка Т1, і=1.6420, Н=50.2280								
Т2		325°22'06,0"						
640	1.4500	138°54'20,0"	50.8300	0°02'58,0"	0.2360	184°52'47,0"	5 138 685,073	3 396 734,524
641	1.4500	141°15'29,0"	60.8700	0°19'10,0"	0.5316	187°13'56,0"	5 138 663,332	3 396 787,970
642	1.4500	144°22'21,0"	57.7310	0°29'03,0"	0.6801	190°20'48,0"	5 138 669,760	3 396 795,940
643	1.4500	145°45'01,0"	56.7130	0°32'08,0"	0.7223	191°43'28,0"	5 138 678,195	3 396 789,137
644	1.4500	152°25'19,0"	52.6400	0°37'22,0"	0.7643	198°23'46,0"	5 138 691,984	3 396 814,022
645	1.4500	144°35'21,0"	44.2020	0°29'47,0"	0.5751	190°33'48,0"	5 138 604,226	3 396 835,258
646	1.4500	143°25'04,0"	44.1880	0°25'26,0"	0.5190	189°23'31,0"	5 138 621,420	3 396 821,502
647	1.4500	141°20'22,0"	44.1730	0°19'23,0"	0.4412	187°18'49,0"	5 138 649,005	3 396 799,433

Назви точок	Висота наведення	Відліки		Приведена відстань	Перевищення	Дирекційний кут	Координати	
		по гориз. кругу	виміряна відстань				по вертикал. кругу	X
Зйомочна точка Т2, і=1.6450, Н=50.8156								
Т1		304°46'32,0"						
590	1.4500	207°13'57,0"	75.3080	0°00'47,0"	0.2125	267°15'12,0"	5 138 595,508	3 396 841,979
591	1.4500	207°02'46,0"	73.4280	0°00'50,0"	0.2132	267°04'01,0"	5 138 604,226	3 396 835,258
592	1.4500	207°57'33,0"	77.2020	0°01'35,0"	0.2310	267°58'48,0"	5 138 609,720	3 396 850,350
593	1.4500	205°45'17,0"	63.6420	-0°00'50,0"	0.1798	265°46'32,0"	5 138 617,131	3 396 870,708
594	1.4500	205°19'21,0"	60.6970	-0°00'50,0"	0.1805	265°20'36,0"	5 138 623,806	3 396 889,043
595	1.4500	205°26'13,0"	60.5880	-0°00'51,0"	0.1803	265°27'28,0"	5 138 630,372	3 396 907,080
596	1.4500	207°22'29,0"	63.0110	0°13'54,0"	0.4500	267°23'44,0"	5 138 631,019	3 396 908,899
597	1.4500	207°44'09,0"	62.3110	0°10'19,0"	0.3823	267°45'24,0"	5 138 641,224	3 396 937,606
598	1.4500	208°45'56,0"	64.3380	0°20'34,0"	0.5802	268°47'11,0"	5 138 642,409	3 396 940,928
599	1.4500	209°27'16,0"	59.9380	0°25'33,0"	0.6407	269°28'31,0"	5 138 643,755	3 396 944,723
600	1.4500	207°41'25,0"	45.1810	0°31'18,0"	0.6065	267°42'40,0"	5 138 658,708	3 396 986,699
601	1.4500	206°52'52,0"	45.0430	0°31'19,0"	0.6055	266°54'07,0"	5 138 659,980	3 396 990,323
602	1.4500	204°22'40,0"	45.1760	0°11'27,0"	0.3456	264°23'55,0"	5 138 652,763	3 396 970,010
603	1.4500	206°10'42,0"	40.8990	0°31'19,0"	0.5677	266°11'57,0"	5 138 647,762	3 396 955,971
604	1.4500	206°50'25,0"	40.3390	0°31'22,0"	0.5632	266°51'40,0"	5 138 638,213	3 396 929,136
605	1.4500	196°32'59,0"	17.9599	0°49'08,0"	0.4517	256°34'14,0"	5 138 634,175	3 396 917,776

Назви	Висота	Відліки	Приведена	Пере-	Дирекцій-	Координати
-------	--------	---------	-----------	-------	-----------	------------

точок	наведення	по гориз. кругу	виміряна відстань	по вертикал. кругу	відстань	вищення	ний кут	X	Y
Зйомочна точка Т3, і=1.7350, Н=51.7828									
Т2		140°20'37,0"							
1	1.4500	327°27'06,0"	6.1680	-3°08'02,0"	6.1588	-0.0522	279°55'17,0"	5 138 633,273	3 396 941,719
2	1.4500	343°53'12,0"	6.7380	-3°16'14,0"	6.7270	-0.0994	296°21'23,0"	5 138 673,285	3 396 894,169
3	1.4500	4°55'46,0"	9.2670	-1°53'14,0"	9.2620	-0.0202	317°23'57,0"	5 138 659,912	3 396 898,829
4	1.4500	9°03'10,0"	10.7540	-1°53'16,0"	10.7482	-0.0693	321°31'21,0"	5 138 644,216	3 396 904,300
5	1.4500	10°28'07,0"	11.7590	-2°01'53,0"	11.7516	-0.1318	322°56'18,0"	5 138 680,444	3 396 914,610
6	1.4500	11°19'58,0"	12.8159	-2°01'24,0"	12.8079	-0.1675	323°48'09,0"	5 138 690,733	3 396 943,986
7	1.4500	60°17'36,0"	18.1220	-0°51'04,0"	18.1200	0.0158	12°45'47,0"	5 138 697,434	3 396 963,120
8	1.4500	78°29'41,0"	24.6040	-0°51'06,0"	24.6013	-0.0807	30°57'52,0"	5 138 691,158	3 396 975,231
9	1.4500	66°46'47,0"	19.7910	-1°04'23,0"	19.7875	-0.0856	19°14'58,0"	5 138 668,504	3 396 983,237

Назви точок	Висота наведення	Відліки		Приведена відстань	Перевіщення	Дирекційний кут	Координати		
		по гориз. кругу	виміряна відстань				по вертикал. кругу	X	Y
Зйомочна точка Т4, і=1.6770, Н=51.9302									
Т3		229°23'53,0"							
108	1.4500	82°36'25,0"	8.0060	-3°58'51,0"	7.9867	-0.3288	124°42'54,0"	5 138 686,159	3 396 921,694
109	1.4500	68°25'55,0"	22.5680	-4°10'38,0"	22.5080	-1.4169	110°32'24,0"	5 138 676,897	3 396 830,225
110	1.4500	58°40'23,0"	21.5100	-0°55'31,0"	21.5072	-0.1203	100°46'52,0"	5 138 691,130	3 396 872,493
111	1.4500	60°17'33,0"	22.1780	-1°09'32,0"	22.1735	-0.2215	102°24'02,0"	5 138 693,056	3 396 878,006
112	1.4500	59°27'11,0"	27.3040	-1°03'23,0"	27.2994	-0.2763	101°33'40,0"	5 138 693,675	3 396 879,736
113	1.4500	57°18'17,0"	27.7990	-0°52'38,0"	27.7957	-0.1985	99°24'46,0"	5 138 698,288	3 396 892,717
114	1.4500	54°59'14,0"	56.5710	-0°25'52,0"	56.5694	-0.1984	97°05'43,0"	5 138 704,090	3 396 909,041
115	1.4500	55°21'56,0"	57.2610	-0°25'49,0"	57.2594	-0.2028	97°28'25,0"	5 138 708,552	3 396 921,604
116	1.4500	57°46'49,0"	58.3380	-0°45'08,0"	58.3330	-0.5387	99°53'18,0"	5 138 711,542	3 396 930,023
117	1.4500	57°25'13,0"	62.9190	-0°45'11,0"	62.9136	-0.5997	99°31'42,0"	5 138 714,471	3 396 938,270
118	1.4500	55°24'30,0"	61.9600	-0°28'35,0"	61.9579	-0.2879	97°30'59,0"	5 138 718,177	3 396 948,691
119	1.4500	54°47'28,0"	62.4680	-0°26'09,0"	62.4662	-0.2479	96°53'57,0"	5 138 722,498	3 396 960,857
120	1.4500	54°17'04,0"	85.1260	-0°28'27,0"	85.1231	-0.4770	96°23'33,0"	5 138 725,954	3 396 970,589
121	1.4500	54°39'35,0"	85.6440	-0°30'01,0"	85.6407	-0.5203	96°46'04,0"	5 138 730,546	3 396 983,512
122	1.4500	264°47'57,0"	17.6240	-0°34'43,0"	17.6231	0.0490	306°54'26,0"	5 138 734,520	3 396 994,711
123	1.4500	270°00'27,0"	17.6960	-0°39'07,0"	17.6949	0.0257	312°06'56,0"	5 138 737,950	3 397 004,371
124	1.4500	271°00'04,0"	17.7020	-0°39'04,0"	17.7009	0.0259	313°06'33,0"	5 138 732,011	3 397 006,358

Назви точок	Висота наведення	Відліки		Приведена відстань	Перевіщення	Дирекційний кут	Координати	
		по гориз. кругу	виміряна відстань				X	Y

280	1.4500	122°01'15,0"	23.5049	-0°30'17,0"	23.5040	0.0290	323°04'01,0"	5 138 688,409	3 397 015,587
281	1.4500	155°22'05,0"	31.5330	-0°30'14,0"	31.5318	-0.0412	356°24'51,0"	5 138 681,673	3 397 018,070
282	1.4500	159°55'23,0"	42.3120	-0°30'17,0"	42.3104	-0.1366	0°58'09,0"	5 138 680,544	3 397 021,915
283	1.4500	155°07'43,0"	44.6220	0°05'28,0"	44.6219	0.3071	356°10'29,0"	5 138 685,719	3 397 040,235
284	1.4500	156°50'31,0"	45.1790	-0°15'07,0"	45.1786	0.0375	357°53'17,0"	5 138 678,497	3 397 042,404
285	1.4500	162°20'11,0"	45.3480	-0°15'11,0"	45.3476	0.0359	3°22'57,0"	5 138 682,195	3 397 052,622
286	1.4500	163°30'40,0"	45.3550	-0°11'51,0"	45.3547	0.0798	4°33'26,0"	5 138 675,027	3 397 032,651
287	1.4500	165°48'03,0"	45.4570	-0°11'52,0"	45.4567	0.0792	6°50'49,0"	5 138 669,323	3 397 016,617
288	1.4500	168°41'47,0"	45.6670	-0°14'34,0"	45.6666	0.0426	9°44'33,0"	5 138 690,027	3 397 050,188
289	1.4500	170°59'04,0"	45.9239	-0°14'37,0"	45.9235	0.0409	12°01'50,0"	5 138 685,805	3 396 997,038
290	1.4500	172°40'21,0"	46.2100	-0°14'34,0"	46.2096	0.0403	13°43'07,0"	5 138 686,946	3 396 999,844
291	1.4500	176°51'01,0"	42.0980	0°05'19,0"	42.0979	0.3012	17°53'47,0"	5 138 688,862	3 397 005,045
292	1.4500	178°53'19,0"	47.2790	-0°10'56,0"	47.2788	0.0858	19°56'05,0"	5 138 690,482	3 397 006,229
293	1.4500	182°57'05,0"	48.3220	-0°10'11,0"	48.3218	0.0930	23°59'51,0"	5 138 690,741	3 397 008,734

Виконала Будишкіна Є.Д.



Врівноваження мереж полігонометрії та теодолітних ходів

Замовник: БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"
 Адреса: м. Одеса, пров. Каркашатзе, 2

Хід 1

Назви пунктів	Виміряні кути	Кутові поправки	Дирекційні кути	Виміряні лінії	Кути нахилу	Приведені лінії	Лінійні поправки	Врівноваж. лінії	Прирости координат		Координати пунктів	
									X	Y	X	Y
Центр Парк Шевченка	245°17'11,0"	+00'00,8"	113°59'00,4"	1839.8500	0°00'00,0"	1839.8500	0.1778	1840.0278	-1839.8784	23.4417	5140524.9510	3396711.0820
T1	130°32'31,0"	-00'02,0"	179°16'12,1"	139.8800	0°00'00,0"	139.8800	0.0079	139.8879	-89.5650	107.4557	5138685.0726	3396734.5237
T2	239°39'11,0"	-00'03,9"	129°48'41,1"	6001.6500	0°00'00,0"	6001.6500	0.5798	6002.2298	-5920.5446	-986.8714	5138595.5076	3396841.9794
Фонтанська			189°27'48,2"								5132674.9630	3395855.1080

кутова нев'язка 00'00,0"
 допустима кутова нев'язка +/- 0°01'43,9"
 відносна нев'язка 1: 10222.0000
 допустима відносна нев'язка 1:1000.0000
 нев'язка по X-ам в метрах 0.7789
 нев'язка по Y-ам в метрах -0.0552
 довжина ходу в метрах 7981.5800
 лінійна нев'язка в метрах 0.7808

Висячий хід 2

Назви пунктів	Виміряні кути	Дирекційні кути	Виміряні лінії	Кути нахилу	Приведені лінії	Прирости координат		Координати пунктів	
						X	Y	X	Y
T1		129°48'41,1"						5138595.5076	3396841.9794
T2	119°27'00,0"	69°15'41,1"	106.6500	0°00'00,0"	106.6500	37.7653	99.7397	5138633.2729	3396941.7191
T3	90°00'00,0"	339°15'41,1"	56.5500	0°00'00,0"	56.5500	52.8859	-20.0246	5138686.1588	3396921.6945
T4	270°00'00,0"								

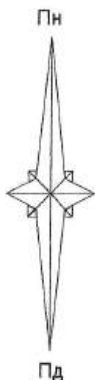
T5	263°09'15,0"	69°15'41,1"	65.5300	0°00'00,0"	65.5300	23.2045	61.2840	5138709.3632	3396982.9785
T6		152°24'56,1"	58.4100	0°00'00,0"	58.4100	-51.7705	27.0470	5138657.5927	3397010.0256

Виконала: Будимшкіна Є.Д.



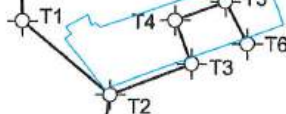
Схема теодолітного ходу

Замовник: БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"
Адреса: м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2



Центр

Парк Шевченка



Фонтанська

Умовні позначення

- Центр Пункти державної геодезичної мережі
- Т1 точки теодолітних ходів
- лінія теодолітного ходу
- межа проведення геодезичних вишукувань

УКРАЇНА, Одеська область
ТОВАРИСТВО
З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
СПЕКТР НОВА
35049715
Місто Одеса

СЕРТИФІКОВАНИЙ
ІНЖЕНЕР-
ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК
**БУЛИШКІНА ЄВГЕНІЯ
ДМИТРІВНА**
Виконала: Булишкіна Є.Д.
3142709726



73
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«СПЕКТР НОВА»

65078, м. Одеса, вул. Космонавтів, 36, каб. №509,
тел.: +380684907777, e-mail: spektr-nova@ukr.net,
ЄДРПОУ 35049715 р/р UA293052990000026001004906102
АТ КБ «ПРИВАТБАНК»

« 06 » 02 2026 р. за № 1

ПЕРЕЛІК

обмежень щодо використання земель та земельних ділянок

Визначення меж і режимів використання комплексної зони охорони пам'яток архітектури місцевого значення (згідно НАУКОВО-ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ) «Дача Макаревського» (1890-ті рр.) (Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), адреса: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2.

Наявність (відсутність) проектних обмежень відповідно до переліку обмежень щодо використання земельних ділянок, передбачених додатком 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 (у разі відсутності ставиться «-»):

Код	Назва	Площа, га
01	Охоронна зона	--
01.01	Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду	--
01.02	Зона охорони пам'ятки культурної спадщини	--
01.02.1	Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини	0,2090 га
01.02.2	Зона регулювання забудови	0,9589 га 0,3675 га
01.02.3	Зона охоронюваного ландшафту	--
01.02.4	Зона охорони археологічного культурного шару	--
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	--
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	--
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	--
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	--
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	--
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	--
02	Зона санітарної охорони	--
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	--
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	--
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	--
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	--
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	--
02.02	Округ санітарної охорони курортів	--
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	--
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	--

02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	--
03	Санітарні зони, відстані, розриви	--
03.01	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта	--
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	--
04	Зона особливого режиму використання земель	--
04.01	Прикордонна смуга	--
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	--
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	--
05	Водоохоронне обмеження	--
05.01	Водоохоронна зона	--
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	--
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	--
05.04	Берегова смуга водних шляхів	--
05.05	Смуга відведення	--
05.06	Пляжна зона	--
06	Інше обмеження	--
06.01	Зона особливого режиму забудови	--
06.01.1	Території в червоних лініях	--
06.01.2	Території в зелених лініях	--
06.01.3	Території в блакитних лініях	--
06.01.4	Території в жовтих лініях	--
06.01.5	Території в лініях регулювання забудови	--
06.01.6	Території, на які обов'язково має бути розроблений детальний план території	--
06.02	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	--
06.02.1	Зона відчуження	--
06.02.2	Зона безумовного (обов'язкового) відселення	--
06.02.3	Зона гарантованого добровільного відселення	--
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації	--
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	--
06.05	Авіаційне, радіолокаційне обмеження	--
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів	--
06.05.2	Поверхня обмеження забудови	--
06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму	--
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обладнання	--
06.05.5	Смуга повітряних підходів	--
06.05.6	Приаеродромна територія	--
06.06	Історико-культурне обмеження	--
06.06.1	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини	--
06.06.2	Історичний ареал населеного місця	--
06.06.3	Охоронювана археологічна територія	--
06.06.4	Історико-культурний заповідник	--
06.06.5	Історико-культурна заповідна територія	--
06.06.6	Пам'ятка культурної спадщини	--
06.06.7	Територія пам'ятки культурної спадщини	0,1929 га
06.06.8	Об'єкт всесвітньої спадщини	--
06.07	Технічна зона метрополітену	--
06.07.1	Технічна зона 2-ї категорії	--
06.07.2	Технічна зона 3-ї категорії	--
06.07.3	Технічна зона 4-ї категорії	--
07	Земельні сервітути	--
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	--
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	--

07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	--
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	--
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	--
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	--
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	--
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху	--
07.09	Право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	--
07.10	Інші земельні сервітути	--
07.11	Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)	--
07.12	Право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування	--
07.13	Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту	--
07.14	Право на користування земельною ділянкою для потреб геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) для видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення з правом будівництва та розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 Земельного кодексу України	--
07.15	Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем	--
07.16	Право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків	--
07.17	Право на будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій	--
07.18	Право розміщення (без здійснення капітального будівництва) об'єктів рекреаційної інфраструктури, а також інженерної інфраструктури, необхідної для їх функціонування та обслуговування	--
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	--
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	--
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	--
10.01	Національні природні парки	--
10.02	Біосферні заповідники	--
10.03	Регіональні ландшафтні парки	--
10.04	Заказники	--
10.05	Пам'ятки природи	--
10.06	Заповідні урочища	--
10.07	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва	--
10.08	Заповідні зони національних природних парків	--
10.09	Зони регульованої рекреації національних природних парків	--
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків	--
10.11	Господарські зони національних природних парків	--
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників	--
10.13	Буферні зони біосферних заповідників	--
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників	--
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників	--
10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків	--
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків	--
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків	--

10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків	--
10.20	Заповідні зони парків - пам'яток садово-паркового мистецтва	--
10.21	Експозиційні зони парків - пам'яток садово-паркового мистецтва	--
10.22	Наукові зони парків - пам'яток садово-паркового мистецтва	--
10.23	Адміністративно-господарські зони парків - пам'яток садово-паркового мистецтва	--
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду	--
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	--
10.26	Природний заповідник	--
10.27	Ботанічний сад	--
10.28	Заповідна зона ботанічного саду	--
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду	--
10.30	Наукова зона ботанічного саду	--
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду	--
10.32	Дендрологічний парк	--
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку	--
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку	--
10.35	Наукова зона дендрологічного парку	--
10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку	--
10.37	Зоологічний парк	--
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку	--
10.39	Наукова зона зоологічного парку	--
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку	--
10.41	Господарська зона зоологічного парку	--
11	Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності	--
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту	--
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності	--
14	Обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг	--

Інші обмеження (обтяження) та сервітути можуть бути встановлені відповідно до вимог діючого законодавства.

Відомості про реєстрацію обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути в Державному земельному кадастрі відсутні.

Сертифікований
інженер-землевпорядник

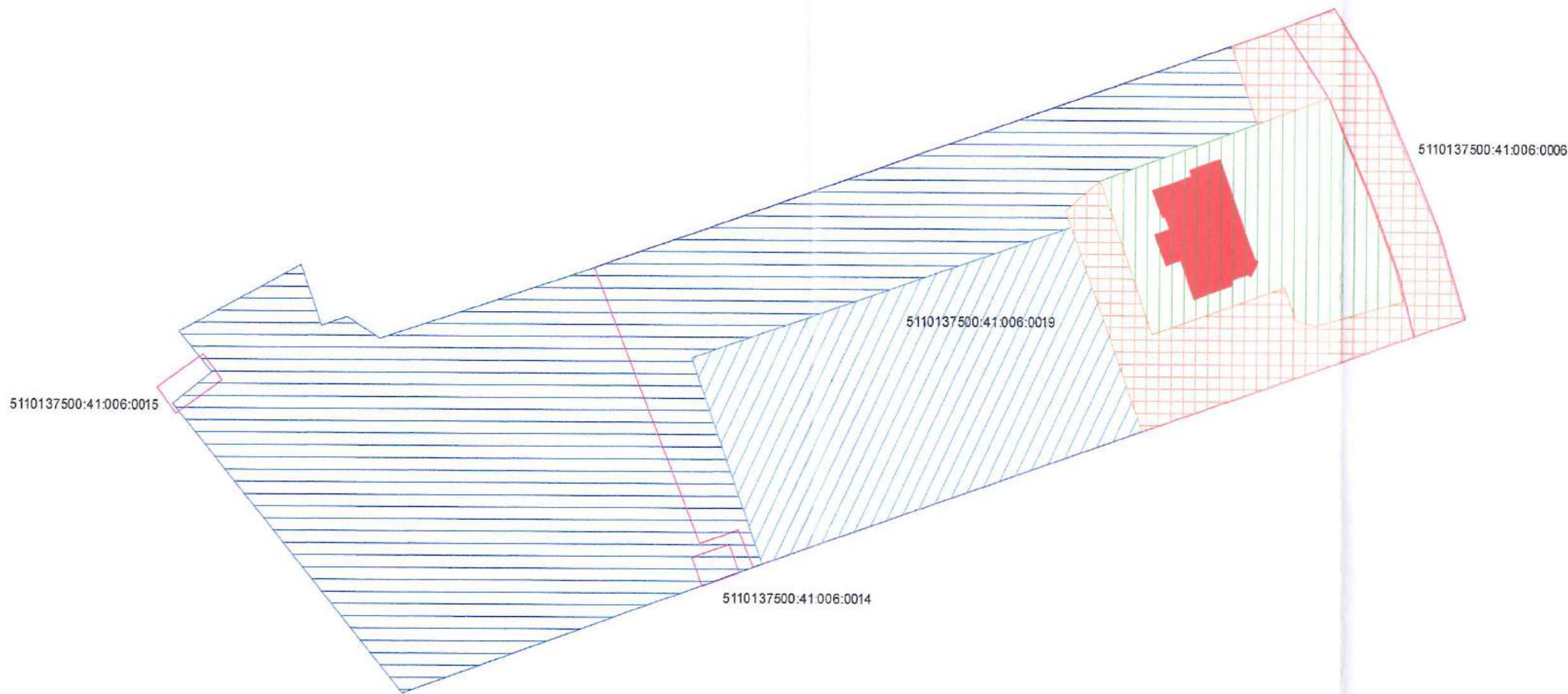


Булишкіна Євгенія Дмитрівна

Є.Д. Булишкіна



Перелік земельних ділянок, на які поширюється дія зони обмеження у використанні земельних ділянок



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

- пам'ятка архітектури місцевого значення;
- межі земельних ділянок згідно з даними Державного земельного кадастру.

ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

№	Код	Назва обмеження
1	01.02.1	Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини
2	01.02.2	Зона регулювання забудови - 18 М
3	01.02.2	Зона регулювання забудови - 9 М
4	06.06.7	Територія пам'ятки культурної спадщини

Посада	Прізвище та ініці	Підпис	Дата	Замовник: БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"			
Директор	Короленко О.М.			Адреса: м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2			
Виконала	Булишкіна С.П.			План-схема земельних ділянок на які поширюється дія зони обмеження	Стадія	Аркуш	Аркушів
					п	1	1
				Масштаб 1:1000	ТОВ "СПЕКТР НОВА"		

ВІДОМІСТЬ
вирахування площі земельної ділянки
01.02.01 Охоронна зона пам'ятки культурної

Замовник: БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"

Місцерозташування обмеження у використанні земель: м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2

№	Координати		Різниці		Добутки	
	X	Y	X(k+1) - X(k-1)	Y(k+1) - Y(k-1)	X * (Y(k+1) - Y(k-1))	Y * (X(k+1) - X(k-1))
1	5138682,195	3397052,622	22,860	4,262	21901063,51509	77656622,93892
2	5138678,497	3397042,404	16,525	46,272	237776931,413184	56136125,7261
3	5138665,670	3397006,350	13,736	38,621	198460406,84107	46661279,2236
4	5138664,761	3397003,783	2,248	6,340	32579134,58474	7636464,504184
5	5138663,422	3397000,010	1,956	5,512	28324312,782064	6644532,01956
6	5138662,805	3396998,271	1,648	4,650	23894782,04325	5598253,150608
7	5138661,774	3396995,360	2,825	7,948	40842083,779752	9596511,892
8	5138659,980	3396990,323	3,066	8,661	44505934,08678	10415172,330318
9	5138658,708	3396986,699	-40,537	18,400	94551320,2272	-137703649,817363
10	5138700,517	3396971,923	-45,251	16,004	82239763,074068	-153716376,487673
11	5138703,959	3396970,695	-9,595	-5,850	-30061418,16015	-32593933,818525
12	5138710,112	3396977,773	0,409	-9,325	-47918471,7944	1389363,909157
13	5138703,550	3396980,020	31,533	-10,798	-55487720,9329	107116970,97066
14	5138678,579	3396988,571	15,141	-35,567	-182767381,019293	51433803,953511
15	5138688,409	3397015,587	-3,094	-29,499	-151586169,377091	-10510366,226178
16	5138681,673	3397018,070	7,865	-6,328	-32517577,626744	26717547,12055
17	5138680,544	3397021,915	-4,046	-22,165	-113898854,25776	-13744350,66809
18	5138685,719	3397040,235	-11,258	-16,830	-86484080,65077	-38243878,96563
19	5138691,802	3397038,745	-22,041	7,471	38391166,452742	-74874130,978545
20	5138707,760	3397032,764	-35,578	14,459	74300575,50184	-120859631,677592
21	5138727,380	3397024,286	-14,229	22,999	118185591,01262	-48336258,565494
22	5138721,989	3397009,765	-4,631	17,928	92127007,818792	-15731552,221715
23	5138732,011	3397006,358	-15,961	5,394	27718320,467334	-54219618,480038
24	5138737,950	3397004,371	-9,736	-8,702	-44717297,6409	-33073234,556056
25	5138741,747	3397015,060	-7,635	-21,083	-108340092,252001	-25936209,9831
26	5138745,585	3397025,454	9,102	-18,495	-95041099,594575	30919725,682308
27	5138732,645	3397033,555	35,881	-17,521	-90035734,673045	121888960,986955
28	5138709,704	3397042,975	31,288	-13,111	-67373622,929144	106286680,6018
29	5138701,357	3397046,666	27,509	-9,647	-49573051,990979	93449356,734994
			Сума: 0,000	Сума: 0,000	Сума: -4179,299	Сума: 4179,299
					Площа: 0,2090 га	

Площа обмеження: 0,2090 га

Периметр: 388,37 м

Похибка обчислення площі: 0.0005 га

Обчислювач:  Булишкіна Є.Д.



ВІДОМІСТЬ
вирахування площі земельної ділянки
01.02.02 Зона регулювання забудови - 18 М

Замовник: БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"

Місцерозташування обмеження у використанні
 земель:

м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2

№	Координати		Різниці		Добутки	
	X	Y	X(k+1) - X(k-1)	Y(k+1) - Y(k-1)	X * (Y(k+1) - Y(k-1))	Y * (X(k+1) - X(k-1))
1	5138631,019	3396908,899	42,913	-12,911	-66344865,086309	145771551,582787
2	5138630,372	3396907,080	26,793	73,641	378413879,224452	91013331,39444
3	5138604,226	3396835,258	-32,960	119,110	612059149,35886	-111959690,10368
4	5138663,332	3396787,970	-65,534	39,318	202041964,887576	-222605102,82598
5	5138669,760	3396795,940	-14,863	-1,167	-5996827,60992	-50486578,05622
6	5138678,195	3396789,137	-22,224	-18,082	-92917579,12199	-75490241,780688
7	5138691,984	3396814,022	-1,310	-29,191	-150003557,704944	-4449826,36882
8	5138679,505	3396818,328	10,577	-9,612	-49392987,40206	35928147,455256
9	5138681,407	3396823,634	2,608	-11,897	-61134892,699079	8858916,037472
10	5138676,897	3396830,225	-10,257	-50,443	-259210278,715371	-34841287,617825
11	5138691,664	3396874,077	-16,159	-47,781	-245531826,397584	-54890088,210243
12	5138693,056	3396878,006	-2,011	-5,659	-29079864,003904	-6831121,670066
13	5138693,675	3396879,736	-11,563	-32,523	-167125734,392025	-39278120,387368
14	5138704,619	3396910,529	-17,867	-50,287	-258410039,175653	-60692600,421643
15	5138711,542	3396930,023	-12,000	-33,791	-173642201,715722	-40763160,276
16	5138716,619	3396944,320	-5,192	-14,620	-75128036,96978	-17636934,90944
17	5138716,734	3396944,643	-1,558	-4,371	-22461330,844314	-5292439,753794
18	5138718,177	3396948,691	-5,764	-16,214	-83319176,521878	-19580012,254924
19	5138722,498	3396960,857	-7,777	-21,898	-112527745,261204	-26418164,584889
20	5138725,954	3396970,589	-8,048	-22,655	-116417836,48787	-27338819,300272
21	5138730,546	3396983,512	-8,566	-24,122	-123956458,230612	-29098560,763792
22	5138734,520	3396994,711	-7,404	-20,859	-107188863,35268	-25151348,840244
23	5138737,950	3397004,371	2,509	-11,647	-59850880,90365	8523083,966839
24	5138732,011	3397006,358	15,961	-5,394	-27718320,467334	54219618,480038
25	5138721,989	3397009,765	21,899	28,585	146890368,055565	74391116,843735
26	5138710,112	3396977,773	18,030	39,070	200769404,07584	61247509,24719
27	5138703,959	3396970,695	9,595	5,850	30061418,16015	32593933,818525
28	5138700,517	3396971,923	30,674	76,526	393244195,763942	104198716,766102
29	5138673,285	3396894,169	69,498	63,024	323859745,11384	236077350,957162
			Сума: 0,000	Сума: 0,000	Сума: -19178,424	Сума: 19178,424
					Площа: 0,9589 га	

Площа обмеження: 0,9589 га

Периметр: 606,10 м

Похибка обчислення площі: 0.0005 га

Обчислювач



Булешкіна Є.Д.



ВІДОМІСТЬ
вирахування площі земельної ділянки
01.02.02 Зона регулювання забудови - 9 М

Замовник: БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"

Місцерозташування обмеження у використанні
 земель:

м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2

№	Координати		Різниці		Добутки	
	X	Y	X(k+1) - X(k-1)	Y(k+1) - Y(k-1)	X * (Y(k+1) - Y(k-1))	Y * (X(k+1) - X(k-1))
1	5138658,708	3396986,699	56,762	27,200	139771516,8576	192819759,008638
2	5138643,755	3396944,723	16,114	45,246	232503075,33873	54738367,266422
3	5138642,594	3396941,453	1,346	3,795	19501148,64423	4572283,195738
4	5138642,409	3396940,928	1,370	3,847	19768357,347423	4653809,07136
5	5138641,224	3396937,606	11,390	32,029	164585539,763496	38691119,33234
6	5138631,019	3396908,899	-32,061	43,437	223206715,572303	-108908296,210839
7	5138673,285	3396894,169	-69,498	-63,024	-323859745,11384	-236077350,957162
8	5138700,517	3396971,923	14,577	-92,530	-475483958,83801	49517659,721571
			Сума: 0,000	Сума: 0,000	Сума: -7350,428	Сума: 7350,428
					Площа: 0,3675 га	

Площа обмеження: 0,3675 га

Периметр: 254,07 м

Похибка обчислення площі: 0.0005 га

Обчислює



Булишкіна Є.Д.



ВІДОМІСТЬ
вирахування площі земельної ділянки
06.06.7 Територія пам'ятки культурної

Замовник: БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"

Місцерозташування обмеження у використанні земель: м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2

№	Координати		Різниці		Добутки	
	X	Y	$X(k+1) - X(k-1)$	$Y(k+1) - Y(k-1)$	$X * (Y(k+1) - Y(k-1))$	$Y * (X(k+1) - X(k-1))$
1	5138710,112	3396977,773	-18,439	-29,745	-152850932,28144	-62636873,156347
2	5138721,989	3397009,765	-17,268	-46,513	-239017375,874357	-58659564,62202
3	5138727,380	3397024,286	14,229	-22,999	-118185591,01262	48336258,565494
4	5138707,760	3397032,764	35,578	-14,459	-74300575,50184	120859631,677592
5	5138691,802	3397038,745	22,041	-7,471	-38391166,452742	74874130,978545
6	5138685,719	3397040,235	11,258	16,830	86484080,65077	38243878,96563
7	5138680,544	3397021,915	4,046	22,165	113898854,25776	13744350,66809
8	5138681,673	3397018,070	-7,865	6,328	32517577,626744	-26717547,12055
9	5138688,409	3397015,587	3,094	29,499	151586169,377091	10510366,226178
10	5138678,579	3396988,571	-15,141	35,567	182767381,019293	-51433803,953511
11	5138703,550	3396980,020	-31,533	10,798	55487720,9329	-107116970,97066
			Сума: 0,000	Сума: 0,000	Сума: -3857,258	Сума: 3857,258
					Площа: 0,1929 га	

Площа обмеження: 0,1929 га

Периметр: 186,60 м

Похибка обчислення площі: 0.0005 га

Обчислювач:  Булицькіна Є.Д.



С

**КООРДИНАТ КУТІВ ЗОВНІШНІХ
МЕЖ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
01.02.1 Охоронна зона пам'ятки культурної**

Замовник: **БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"**

Адреса: м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2

Номер точки	Назва точки	Внутрішні кути			Дирекційні кут			Відстань (м)	Координати	
		о	'	"	о	'	"		X, (м)	Y, (м)
1	1	92	37	45,27				5138682,195	3397052,622	
2	2	179	41	18,29	250	6	15,42	10,87	5138678,497	3397042,404
3	3	179	54	55,53	250	24	57,13	38,27	5138665,670	3397006,350
4	4	180	2	22,95	250	30	1,59	2,72	5138664,761	3397003,783
5	5	179	59	43,8	250	27	38,64	4,00	5138663,422	3397000,010
6	6	179	58	4,96	250	27	54,83	1,85	5138662,805	3396998,271
7	7	180	6	4,59	250	29	49,87	3,09	5138661,774	3396995,360
8	8	179	44	11,93	250	23	45,28	5,35	5138659,980	3396990,323
9	9	90	7	24,68	250	39	33,35	3,84	5138658,708	3396986,699
10	10	180	10	14,09	340	32	8,66	44,34	5138700,517	3396971,923
11	11	111	21	57,7	340	21	54,57	3,65	5138703,959	3396970,695
12	12	67	54	6,02	48	59	56,87	9,38	5138710,112	3396977,773
13	13	180	0	2,05	161	5	50,84	6,94	5138703,550	3396980,020
14	14	271	5	28,43	161	5	48,79	26,39	5138678,579	3396988,571
15	15	90	14	25,32	70	0	20,35	28,75	5138688,409	3397015,587
16	16	233	24	5,63	159	45	55,03	7,18	5138681,673	3397018,070
17	17	212	8	15,17	106	21	49,39	4,01	5138680,544	3397021,915
18	18	267	59	22,18	74	13	34,22	19,04	5138685,719	3397040,235
19	19	186	46	56,96	346	14	12,03	6,26	5138691,802	3397038,745
20	20	182	49	25,84	339	27	15,06	17,04	5138707,760	3397032,764
21	21	266	59	53	336	37	49,22	21,37	5138727,380	3397024,286
22	22	88	24	28,28	249	37	56,21	15,49	5138721,989	3397009,765
23	23	179	43	22,88	341	13	27,93	10,59	5138732,011	3397006,358
24	24	91	3	27,76	341	30	5,04	6,26	5138737,950	3397004,371
25	25	180	42	37,55	70	26	37,28	11,34	5138741,747	3397015,060
26	26	101	46	53,77	69	43	59,72	11,08	5138745,585	3397025,454
					147	57	5,94			

КООРДИНАТ КУТІВ ЗОВНІШНІХ
МЕЖ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
01.02.1 Охоронна зона пам'ятки культурної

Замовник: **БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"**

Адреса: **м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2**

27	27	170 16 32,21		15,27	5138732,645	3397033,555
28	28	181 31 50,88	157 40 33,73	24,80	5138709,704	3397042,975
29	29	173 24 42,14	156 8 42,84	9,13	5138701,357	3397046,666
30	1	92 37 45,27	162 44 0,69	20,07	5138682,195	3397052,622

4860 0 0

Периметр P = 388,37 м.

Площа S = **0,2090 га, з ймовірною похибкою 0,0005 га.**

Обчислила:



Булишкіна Є.Д.



95

**КАТАЛОГ
КООРДИНАТ КУТІВ ЗОВНІШНІХ
МЕЖ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
01.02.2 Зона регулювання забудови - 18 М**

Замовник: **БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"**

Адреса: м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2

Номер точки	Назва точки	Внутрішні кути			Дирекційні кут			Відстань (м)	Координати	
		о	'	"	о	'	"		X, (м)	Y, (м)
1	1	90	21	58,15					5138631,019	3396908,899
2	2	180	25	24,64	250	25	12,14	1,93	5138630,372	3396907,080
3	3	108	39	29,61	249	59	47,49	76,43	5138604,226	3396835,258
4	4	90	13	31,17	321	20	17,88	75,69	5138663,332	3396787,970
5	5	269	59	59,49	51	6	46,7	10,24	5138669,760	3396795,940
6	6	80	6	15,62	321	6	47,2	10,84	5138678,195	3396789,137
7	7	80	2	46,55	61	0	31,58	28,45	5138691,984	3396814,022
8	8	270	41	0,03	160	57	45,03	13,20	5138679,505	3396818,328
9	9	125	53	47,9	70	16	44,99	5,64	5138681,407	3396823,634
10	10	232	59	35,84	124	22	57,09	7,99	5138676,897	3396830,225
11	11	180	53	52,41	71	23	21,25	46,27	5138691,664	3396874,077
12	12	180	10	43,42	70	29	28,83	4,17	5138693,056	3396878,006
13	13	179	52	41,17	70	18	45,41	1,84	5138693,675	3396879,736
14	14	179	59	10,45	70	26	4,23	32,68	5138704,619	3396910,529
15	15	179	59	55,33	70	26	53,78	20,69	5138711,542	3396930,023
16	16	180	2	49,87	70	26	58,44	15,17	5138716,619	3396944,320
17	17	180	1	19,65	70	24	8,57	0,34	5138716,734	3396944,643
18	18	179	56	1,58	70	22	48,91	4,30	5138718,177	3396948,691
19	19	179	59	50,29	70	26	47,32	12,91	5138722,498	3396960,857
20	20	180	0	39,98	70	26	57,03	10,33	5138725,954	3396970,589
21	21	179	58	31,65	70	26	17,05	13,71	5138730,546	3396983,512
22	22	180	0	40,18	70	27	45,4	11,88	5138734,520	3396994,711
23	23	88	57	0,17	70	27	5,22	10,25	5138737,950	3397004,371
24	24	180	16	37,11	161	30	5,04	6,26	5138732,011	3397006,358
25	25	91	35	30,56	161	13	27,93	10,59	5138721,989	3397009,765
26	26	200	38	0,5	249	37	57,37	34,13	5138710,112	3396977,773
					228	59	56,87			

**КАТАЛОГ
КООРДИНАТ КУТІВ ЗОВНІШНІХ
МЕЖ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
01.02.2 Зона регулювання забудови - 18 М**

Замовник: **БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"**

Адреса: **м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2**

27	27	248 38 2,29		9,38	5138703,959	3396970,695
28	28	89 40 1,51	160 21 54,57	3,65	5138700,517	3396971,923
29	29	269 54 42,76	250 41 53,06	82,38	5138673,285	3396894,169
30	1	90 21 58,15	160 47 10,29	44,76	5138631,019	3396908,899

4860 0 0

Периметр P = 606,10 м.

Площа S = **0,9589 га**, з ймовірною похибкою 0,0005 га.



99

**КАТАЛОГ
КООРДИНАТ КУТІВ ЗОВНІШНІХ
МЕЖ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
01.02.2 Зона регулювання забудови - 9 М**

Замовник: **БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"**

Адреса: м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2

Номер точки	Назва точки	Внутрішні кути			Дирекційні кути			Відстань (м)	Координати	
		о	'	"	о	'	"		X, (м)	Y, (м)
1	1	90	8	34,9					5138658,708	3396986,699
2	2	179	56	23,66	250	23	33,75	44,56	5138643,755	3396944,723
3	3	179	51	51,44	250	27	10,09	3,47	5138642,594	3396941,453
4	4	180	13	13,73	250	35	18,64	0,56	5138642,409	3396940,928
5	5	179	56	15,83	250	22	4,91	3,53	5138641,224	3396937,606
6	6	89	38	38,78	250	25	49,07	30,47	5138631,019	3396908,899
7	7	90	5	17,23	340	47	10,29	44,76	5138673,285	3396894,169
8	8	90	9	44,39	70	41	53,06	82,38	5138700,517	3396971,923
9	1	90	8	34,9	160	32	8,65	44,34	5138658,708	3396986,699

1080 0 0

Периметр P = 254,07 м.

Площа $S = 0,3675$ га, з ймовірною похибкою 0,0005 га.

Обчисила



Булишкіна С.Д.

10/

**КАТАЛОГ
КООРДИНАТ КУТІВ ЗОВНІШНІХ
МЕЖ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
06.06.7 Територія пам'ятки культурної спадщини**

Замовник: **БО "БФ "СУПЕРЛЮДИ"**

Адреса: **м. Одеса, пров. Каркашадзе, 2**

Номер точки	Назва точки	Внутрішні кути			Дирекційні кути			Відстань (м)	Координати	
		о	'	"	о	'	"		X, (м)	Y, (м)
1	1	91	27	53,47				5138710,112	3396977,773	
2	2	180	0	1,15	69	37	57,37	34,13	5138721,989	3397009,765
3	3	93	0	6,99	69	37	56,21	15,49	5138727,380	3397024,286
4	4	177	10	34,15	156	37	49,22	21,37	5138707,760	3397032,764
5	5	173	13	3,03	159	27	15,06	17,04	5138691,802	3397038,745
6	6	92	0	37,81	166	14	12,03	6,26	5138685,719	3397040,235
7	7	147	51	44,82	254	13	34,22	19,04	5138680,544	3397021,915
8	8	126	35	54,36	286	21	49,39	4,01	5138681,673	3397018,070
9	9	269	45	34,67	339	45	55,03	7,18	5138688,409	3397015,587
10	10	88	54	31,56	250	0	20,35	28,75	5138678,579	3396988,571
11	11	179	59	57,94	341	5	48,79	26,39	5138703,550	3396980,020
12	1	91	27	53,47	341	5	50,84	6,94	5138710,112	3396977,773

1620 0 0

Периметр P = 186,60 м.

Площа S = **0,1929 га, з ймовірною похибкою 0,0005 га.**



По рах. №1550 від 14.12.2016

СПИСОК

координат та висот пунктів ДГМ

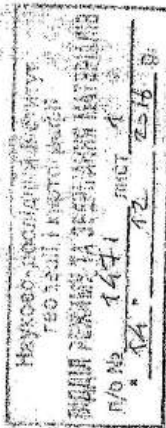
Замовник - ТОВ "СПЕКТР НОВА"

Призначення інформації - виконання землепорядних (вишукувальних) робіт

Район робіт - м. Одеса, Одеська область

Система координат - СК-63 (проекція: Гаусса-Крюгера; район: X; зона: стандартна)

Система висот - Балтійська 1977 р.



№ з/п	Індекс з БГД	Назва пункту	Клас пункту	Координати, м		Висота над морем, м		Клас нівелювання
				x	y	рівнем	геод.	
1	L361323900	Багарея	3	5 125 847.437	3 391 462.014	47.04	GPS/нів.	
2	L361335400	Більшовик	4	5 132 674.963	3 395 855.108	57.8	геод.	
3	L361335900	Жевахова Гора Нов.	3	5 148 053.455	3 394 980.312	42.7	геод.	
4	L361323800	Інтернат	3	5 129 990.072	3 395 625.353	57.5	геод.	
5	L361335100	Крекінг	3	5 146 363.629	3 390 062.292	63.496	IV	
6	L361349500	Холодокомбінат	4	5 155 348.698	3 400 458.621	40.0	геод.	
7	L361324300	Центр	2	5 141 799.384	3 393 846.431	60.0	геод.	
8	L361324500	Черемушки Нов.	3	5 136 974.437	3 392 815.461	50.0	геод.	
9	L361349400	Шкодова Гора	4	5 144 417.316	3 391 392.050	62.8	геод.	
10	L361349800	Молода Гвардія	4	5 149 964.504	3 398 233.396	33.5	геод.	
11	L361350800	М'ясокомбінат	4	5 146 013.438	3 394 445.752	27.6	геод.	
12	L361335700	Парк Шевченка	3	5 140 524.951	3 396 711.082	73.4	геод.	
13	L361324100	Радіозавод	3	5 134 652.250	3 393 715.125	76.3	геод.	

14	Л361335300	Сілікатний	3	5 142 252.336	3 388 766.377	74.3	геод.
15	Л361350500	Таїрове	4	5 132 381.058	3 394 651.266	77.0	геод.
16	Л361350200	Фітогрон	4	5 138 777.166	3 390 301.610	79.7	геод.
17	Л361335600	Ковалівська	4	5 129 151.851	3 393 091.651	45.4	геод.
18	Л361349700	Котовськ	4	5 152 514.859	3 398 544.568	77.4	геод.
19	Л361335500	Периферійний	4	5 131 542.234	3 393 130.098	58.6	геод.

Список склад:

Список перевірив:



нач. сектора Фалєєв Ю. Ю.

зав. лаб. Куріляк І. С.

МІНЕКОНОМІКИ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ІВАНО-ФРАНКІВСЬКИЙ НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЦЕНТР СТАНДАРТИЗАЦІЇ, МЕТРОЛОГІЇ ТА СЕРТИФІКАЦІЇ"

76007, м. Івано-Франківськ, вул. Вовчинецька, 127
Свідоцтво про уповноваження № П-133-2024 видано 03.06.2024р.

СВІДОЦТВО

про повірку законодавчо регульованого засобу вимірювальної техніки

№ 0077/м Чинне до „ 31 ” лютого 2027р.

Назва та умовне позначення Тахеометр електронний

SET630R Зав. № 152086

Виробник Фірма « Sokkia Co.Ltd», Японія

За результатами повірки встановлено, що засіб вимірювальної техніки (далі – ЗВТ) відповідає вимогам

(назва нормативно-правового акта,

МПУ 341/01-2013, ДСТУ 9102:2021

що містить вимоги до метрологічних характеристик і значення метрологічних

характеристик (клас точності, похибки, діапазони вимірювань),

особливості застосування ЗВТ)

Додаток: на звор. стор. у 1 прим.

Персонал, який виконував роботи з повірки

В.Б. Ішук

(підпис)

Місце відбитка повірочного тавра



„ 31 ” лютого 2024р.

Метрологічні характеристики тахеометра:

SET630R, зав. №152086

Похибка вимірювання вертикального та горизонтального кута, не перевищує ±6"

Точність вимірювання відстані:

По одній призмі: ±(2мм+2*10⁻⁶*L);

На плівку: ±(3мм+2*10⁻⁶*L);

Без призми: ±(5мм+2*10⁻⁶*L);

L- відстань, що вимірюється в мм

105



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«СПЕКТР НОВА»

65078, м. Одеса, вул. Космонавтів, 36, каб. №509,
тел.: +380684907777, e-mail: spektr-nova@ukr.net,
ЄДРПОУ 35049715 р/р UA29305299000026001004906102
АТ КБ «ПРИВАТБАНК»

ТОВ «Спектр Нова» розробило Проект землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів (у складі *НАУКОВО-ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З ВИЗНАЧЕННЯ МЕЖ І РЕЖИМІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗОНИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ*) «Дача Макаревського» (1890-ті рр.)(Рішення виконавчого комітету Одеської обласної Ради народних депутатів від 27.12.1991 № 580), адреса: м. Одеса, Приморський район, пров. Каркашадзе, 2, з дотриманням обмежень, встановлених статтею 28 Закону України «Про землеустрій» із змінами, внесеними згідно із Законом України № 1423-ІХ від 28.04.2021 р.

Директор



О.М. Короленко