

Функции Одесского строительного комитета в контексте истории градостроительства Одессы

Продолжаем серию публикаций, посвященных традициям градостроительства, архитектуры, риэлторства Одессы и связанным с ним общественным бытом. Незменный спонсор этой рубрики, агентство недвижимости "Капитал", уже 12 лет плодотворно работает на отечественном рынке недвижимости. Предлагаем вниманию читателей первую часть монографии, посвященной целостной истории градостроительства Южной Пальмиры. Столь масштабного исследования по заявленной проблематике до настоящего времени еще не было.



Интродукция

На протяжении десятилетий существования функции Одесского строительного комитета (ОСК) эволюционировали в соответствии с изменениями региональных и городских потребностей. На первых этапах ОСК, по сути, продолжал деятельность так называемой Экспедиции строения города и порта, учрежденной еще в 1794 г. Его руководителями фактически были главные региональные администраторы — герцог де Ришелье, генерал-майор Кобле, граф де Ланжерон, граф Воронцов, — осуществлявшие посредством этой институции практически все реальные шаги по строительству Одессы, ее благоустройству, формированию инфраструктуры: военно-оборонительной, социально-бытовой, коммерческой. В поле деятельности ОСК так или иначе оказывался и обширный регион — от дельты Дуная до Тавриды включительно.

Не покажется слишком смелым заявление о том, что, по крайней мере, до 1825 г. ОСК реально служил основным управленческим инструментом, совершенно отодвигая на задний план подотчетный и подконтрольный ему институт местного самоуправления. И это вполне объяснимо, поскольку именно через ОСК шли, как принято нынче говорить, основные финансовые потоки, а именно: "питейные сборы", то есть налоги от держателя городского винного откупа, регламентированный таможенный сбор с каждой отпускаемой из одесского порта на экспорт четверти (3,07

литра) зерна (сначала по 2,5, а затем по 5 копеек) и так называемая "портовая сумма", а именно пятая часть таможенных сборов, определенная на портовые работы именованным указом Правительствующему Сенату от 26 июня 1803 г.¹. Средства эти, по утверждению высшим региональным начальством, отпускались на те или иные виды работ, добычу и закупку строительных материалов, покупку или изготовление инструментов и в целом средств производства, наем и приобретение зданий и сооружений, кредитование частного домостроительства и прочие насущные надобности. В связи с этим первыми лицами Комитета, помимо военного коменданта, военных инженеров, городского головы и представителя от купечества, были руководители таможни и карантина.

Посему функции ОСК были гораздо шире, нежели обычно принято считать. К традиционным, общеизвестным аспектам его деятельности можно отнести: общее планирование градостроительства, сооружение порта, карантина, общественных зданий, рынков, мостов, устройство черты порто-франко, мощение городских коммуникаций, озеленение, водоснабжение и канализацию, отвод мест под частное строительство домов, магазинов, лавок, промышленных предприятий и под садоводство, контроль над исполнением и выдачу владельческих документов. К нетрадиционным, малоизвестным — строительство и ликвидацию оборонительных казарм, сооружение храмов и некрополей, формирование городской системы здравоохранения (включая выдающуюся роль ОСК в ликвидации чумной эпидемии 1812-1813 гг., устройство казенной аптеки и проч.), просвещения (в том числе создание сиротского дома, наем домов для учебных заведений и др.), строительство домов для колонистов, борьбу с оползнями и другими инженерно-геологическими неприятностями, регламентацию добычи камня и эксплуатации подземных выработок, организацию маячной службы, устройство средств массовой информации, аукционов, общественных увеселений (в том числе создание певческой и инструментальной школ), городских часов, кофеен, купален и бань, колодцев, "фонтанов", прудов, ремесленных цехов, борьбу с криминалом и коррупцией, финансирование частного строительства (в том числе промышленного), покупку частных и продажу казенных зданий, наем домов для квартирования учреждений, чиновников, офицеров, актеров, типографов, покупку и продажу морских судов, организацию подрядов на поставки в действующую армию и их обеспечение залогами, совершенствование методов оценки недвижимости и исполнения подрядов хозяйственным способом и многое другое.

Многообразная деятельность, история и предыстория ОСК отражены не только в колоссальном архивном фонде 59, но и в, так сказать, смежных — прежде всего, Одесской городской думы (фонд 4), Управления новороссийского и бессарабского генерал-губернатора (фонд 1), Канцелярии одесского градоначальника (фонд 2), Одесского коммерческого суда (фонд 18), Одесского городского магистрата (фонд 17) и в ряде других. Отдельной строкой упомянем не так давно сформированный фонд 895 — "Архитектурные объекты города Одессы и городов Украины". Фонд этот составлен на основе изъятых в свое время и переданных другим организациям материалов фонда 59 — чертежей, планов, рисунков, гравюр, литографий².

Чтобы представить себе, насколько грандиозен массив документов лишь в одном 59-м фонде, достаточно упомянуть о том, что, скажем, только объем дел по отводу мест под застройку частными зданиями и сооружениями 1804 — первой половины 1820-х годов составляет многие тысячи листов. На сегодняшний день нет исследований, хотя бы более или менее внятно иллюстрирующих этот блистательный источник по региональной истории и, в частности, истории градостроительства Одессы. Лучшим, пожалуй, знатоком фонда 59 был видный краевед В.А. Чарнецкий, однако его занимала главным образом избранная, излюбленная проблематика: "Пушкинские адреса", "Масонские адреса", "Адреса декабристов", устройство черты порто-франко, карантин, строительство отдельных зданий и сооружений³.

Свою задачу вижу в следующем. Во-первых, по возможности продемонстрировать все основные функции ОСК, традиционные и нетрадиционные, на типологических примерах, на образцах. Причем так, чтобы читатель получил исчерпывающую информацию обо всех бюрократических и прочих тонкостях того или иного сюжета, имел возможность детально проследить ход процесса градостроительства. При этом сама эволюция функций ОСК будет показана в реальных обстоятельствах, вписанная в конкретный историко-бытовой контекст. Во-вторых, построение рубрики и изложения должно помочь читателю пользоваться настоящим архивным фондом, а равно сопредельными.

Почему я назначил именно такую рубрику разделов? Мне представляется целесообразным сконцентрировать внимание читателя на наименее исследованных тематических срезах истории градостроительства и быта. В то же время проблематика и аспекты, которые наиболее часто попадали в поле зрения исследователей (устройство порта, карантин,

трех черт порто-франко и т. п.), упоминаются лишь в контексте других событий и сюжетов, полагаю, без ущерба для текста в целом.

Хотя основная задача заключается в презентации архивных материалов, я счел возможным и даже необходимым во многих случаях сопоставлять (дополнять) их с другими историческими источниками.

Следует уточнить: атрибутируемые в тексте адреса зданий, сооружений и проч. условны — в том смысле, что для наглядности привязаны к современной топонимии. Разумеется, Волконскому, де Рибасу, Кобле и др. места отводились не на Ришельевской, Канатной и Коблевской улицах, каковые еще не сформировались, а в тех или иных безымянных пронумерованных кварталах и местах, согласно утвержденному плану новостроящегося города.

Предыстория

До создания ОСК его функции фактически исполняли две инстанции: так называемая Инженерная команда и Одесский городской магистрат. В частности, первая отводила места под застройку в 1795-1800, а второй — в 1800-1803 гг.⁴ К сожалению, журналы Одесской инженерной команды, на которые ссылается наиболее эрудированный специалист XIX столетия в этой сфере К.Н. Смольянинов⁵ и которые, по его собственным словам, находились в архиве ОСК, ныне не обнаруживаются.

Что касается магистратских дел об отводе мест, то они крайне немногочисленны, и сами по себе не могут дать объективного представления о порядке и характере застройки городских кварталов и владельцев первых домостроений. В частности, мы имеем в этом фонде дело "Об отводе разного звания людям под построение домов мест и о выдаче разных открытых листов", лишь отчасти охватывающее май-август 1803 г.⁶ Более ранних нет, правда, есть возможность проследить переход отдельных патриархальных строений из рук в руки по "Книге Одесского городского магистрата о записке купчих крепостей 1799 года"⁷, но и здесь содержатся весьма и весьма отрывочные сведения. Из названий дел сохранившихся описей⁸ видно, что в фондах Магистрата и Думы такая информация была, однако дела эти до нас не дошли.

Впрочем, подверстывая к масштабному корпусу документов ОСК то немногое, что сохранилось в упомянутых выше фондах, включая и наименования утраченных дел, исследователи все же имеют возможность довольно подробно реконструировать очередность и характер застройки го-

родских кварталов, получить сведения о домовладельцах, пунктирно проследить первый этап формирования городской инфраструктуры и становления Одессы в целом. О чем и пойдет речь в следующих разделах.

Планировка Одессы к моменту создания ОСК

Какой была Одесса к моменту создания Строительного комитета, который на первых порах фигурирует в архивных документах как Одесский комитет? Изрядное впечатление об этом дает план города, составленный военным инженером, полковником (впоследствии генерал-майором) Е.Х. Ферстером в 1802 г.⁹ и его высочайше утвержденная редакция 1803 г.¹⁰ Сопоставление этих планов с более поздними планами того же Ферстера, архитекторов Франческо (Франца) и Джованни (Ивана) Фраполли, Дигби, Торичелли в процессе исследования дадут отчетливое представление о территориальном распространении города и характере плановой застройки.

Несмотря на весьма неблагоприятные обстоятельства — дефицит финансов, транспортных средств, рабочих рук, строительных материалов, воды, топлива, незащищенность гавани, сложные эпидемиологические и инженерно-геологические условия, наличие военной угрозы и др., — всего лишь за семь-восемь лет многие кварталы исторического центра уже были застроены. Другое дело, что застройка эта не была сплошной, то есть на отведенных местах, довольно обширных, возводились преимущественно небольшие дома, лавки, флигеля, магазины, различные хозяйственные помещения, далеко не всегда по красной линии планируемых улиц. Причем, как мы увидим ниже, большинство из них в ближайшие десятилетия неоднократно перестраивались в соответствии с требованиями ОСК, по высочайше утвержденным фасадам. К этому времени уже сформировано несколько торговых центров, построены общественные здания, ряд гидротехнических сооружений, большая и малая крепость, казармы, морской госпиталь и др.

На плане 1802 г. наблюдается как бы два основных "центра кристаллизации" застройки, два патриархальных конгломерата. Первый тяготеет к Старому базару (Вольному рынку), причем, как будет показано на многочисленных убедительных примерах, под Старым базаром понималась вовсе не только территория, ограниченная нынешними улицами Успенской, Большой Арнаутской, Базарным и Успенским переулками. Сюда входят и все примыкающие кварталы, в том числе уже построенные мяс-

ные ряды (о которых будет сказано в отдельном разделе) по нечетной стороне Большой Арнаутской, меж Екатерининской и Преображенской, поворачивающие по Александровскому проспекту в направлении Малой Арнаутской. С противоположной стороны этого проспекта, от Успенской в направлении Гостиных (Красных) рядов, тоже построена вереница лавок.

Что касается непосредственно Красных лавок, то и они уже возведены по обоим сторонам проспекта, меж Троицкой и Еврейской. Впоследствии четная сторона Гостиных рядов получила название Авчинниковского ряда, а нечетная — Протасовского, по именам известных купцов. Всего здесь застроили три квартала (отделения) по 20 лавок (номеров). В систему Старого базара вписывались и кварталы от Успенского переулка до четной стороны Мещанской включительно и от Базарного переулка до Екатерининской, в частности, XLI-XLIII кварталы Греческого форштата¹¹. На рубеже 1800-1810-х, как мы увидим в дальнейшем, Старый базар еще более распространится в направлении Городского кладбища, в его орбиту попадут специализированные торговые ряды: щепной, рыбный (на месте старого рыбного ряда одно время находилась "привозная площадь"), мясной (так называемый *резничий*) и др.

Опосредованное отношение к Старому базару имел также район (и его окрестности), получивший название Арнаутка, или Арнаутская Слободка, располагавшийся меж нынешними улицами Пушкинской (Итальянской) и Канатной, Пантелеймоновской (Новорыбной) и Базарной, а затем распространившийся и за Канатную. Планы города, составленные Ф. де Воланом и П. Харламовым в 1795-1799 гг., предусматривали две главные торговые магистрали, ведущие из гавани к квадратным площадям: по Военной балке — к будущему Вольному рынку (Старому базару) и по Карантинной — к другой рыночной площади¹², каковую можно было бы условно назвать Арнаутской. В середине 1790-х здесь построили 16 казарм для переселенцев, греков и албанцев (арнаутов)¹³. Очень скоро "арнаутские казармы" пришли в ветхость, и в 1810-е гг. их остатки были проданы с публичного торга, а места отданы по застройку, — о чем еще пойдет речь. Казармы сгинули, а название прижилось.

Примерно в тот же период, когда Ферстер составлял свой план, на этой площади стояла недостроенная греческая церковь, заложенная в конце 1795 г., но так и не оконченная. Из кварталов, примыкающих к Арнаутке, в 1802 г. довольно плотно застроен 51-й, меж Успенской, Итальянской, Базарной и Канатной и отчасти соседний, 38-й, меж Успенской, Итальянской, Ришельевской и Базарной. Почему? Потому что Карантинная

балка стороной обтекала перекресток Успенской и Канатной, что облегчало движение гужевого транспорта, следовавшего из гавани к Старому базару и назад по этим улицам.

По сравнению с габаритами построек окрестностей Старого базара куда более солидно выглядит другой общественный центр, который можно ориентировочно оконтурить улицами Ланжероновской (нечетная сторона), Польской, Полицейской (Бунина) и Александровским проспектом. Впрочем, красная линия Полицейской (четная сторона) более или менее застроена лишь на одном квартале из четырех. Частично застроены также кварталы 19-й и 24-й, ограниченные улицами Полицейской, Екатерининской, Еврейской и Александровским проспектом. Врезающаяся в будущую Александровскую площадь Военная балка (которая служит естественной границей, разделяющей город на две части: Военный, или Северный, и Греческий, или Южный, форштаты) доходит до Греческой улицы, отчего застроены лишь нечетная сторона Красного переулка и четная сторона Колодезного. По той же причине косогора не застроена будущая улица Гаванная. Строительство, как мы увидим ниже, будет сопровождаться здесь отсыпками грунта, устройством мостов и дренажных сооружений.

Греческий форштат в это время застроен лишь фрагментарно, исключая четную сторону Александровского проспекта (до Преображенской). Но весь этот район по своей прямой планировке скорее относится к Военному форштату, и довольно быстро примкнул к нему, слившись с ним в первую (полицейскую, или съезжую) часть города. Немногочисленные же постройки тяготеют к улице Херсонской (Пастера) и началу Торговой, на террасе под которой находился Морской госпиталь. На нечетной стороне будущей улицы Гоголя (Надежной, Надеждинской), над Военной балкой — офицерские флигеля. На противоположной стороне этой балки, на территории будущего Приморского бульвара, на упомянутых планах города обозначены малая крепость (где было турецкое укрепление), воинские казармы и неоконченный Екатерининский храм. Под бульваром показаны длинные казенные магазины. Порт представлен несколькими молами. В Карантинной балке — первые частные магазины.

Как видно из планов Ферстера¹⁴ и планов Фраполли¹⁵ городские кварталы (и прямой, и "угловой" планировки) предполагалось продолжить в юго-западном направлении, однако вскоре город ограничила построенная по частным подрядам линия оборонительных казарм, проложенная по будущей черте порто-франко¹⁶. Молдаванская Слободка на плане

не обозначена, планировка Пересыпи уже намечена, а реальная ее застройка на тот момент представлена дюжиной домиков в начале будущей улицы Московской, немалым причальным сооружением (так называемой Лесной пристанью) и магазинами в приморской части.

Как и кому отводились места под застройку? Какие требования предъявлялись к застройщикам? Как эти требования менялись во времени? Кто регулировал отношения между застройщиками? Ответам на эти и другие вопросы посвящен следующий большой раздел настоящей монографии.

Примечания

¹ Полное собрание законов Российской империи. — Собр. 1-е. — СПб., 1830. — Т. 27. — № 20.819.

² Архитектурные объекты г. Одессы и других городов Причерноморья, конец XVIII — начало XX ст.: Каталог. — Одесса, 2003. — 224 с.

³ Чарнецкий В.А. Древних стен негласное звучанье. — Одесса, 2001. — 162 с.

⁴ Государственный архив Одесской области (далее — ГАОО), ф. 2, оп. 5, д. 283, л. 405.

⁵ Смольянинов К.Н. История Одессы. — Одесса, 1853. — С. 38, 60.

⁶ ГАОО, ф. 17, оп. 3, д. 214.

⁷ Там же, оп. 1, д. 15.

⁸ Там же, оп. 3, д. 113, 202; ф. 4, оп. 1а, д. 6 и др.

⁹ Одесский государственный историко-краеведческий музей (далее — ОГИКМ), инв. № К-600; версия этого же плана сохранилась в копии, сделанной городским землемером Гаэтано Даллакка в 1836 году (инв. № К-609).

¹⁰ Тимофеенко В. І. Зодчі України кінця XVIII — початку XX століть. — К., 1999. — С. 385-386.

¹¹ Именно *форштит*, а не *форштадт*, то есть "*посад*". См.: Даль Вл. Толковый словарь живого великорусского языка. — СПб. — М., 1882. — Т. 4. — С. 538.

¹² Тимофеенко В.И. Города Северного Причерноморья во второй половине XVIII века. — К., 1984. — С. 151-155; Его же. Одесса: Историко-архитектурный очерк. — К., 1983. — С. 9.

¹³ Смольянинов К.Н. Указ. соч. — С. 54-55, 78, 91.

¹⁴ ОГИКМ, инв. №№ К-600 и К-609.

¹⁵ Там же, инв. № К-602.

¹⁶ ГАОО, ф. 895, оп. 1, д. 406.

