

№6728-VI от 10.06.2015г.

Про розробку детального плану території в межах вулиць: Шота Руставелі, Авіаційної, Пішеніна, Єфімова у м. Одесі

Решение

Одесского городского совета
№6728-VI от 10.06.2015г.

Про розробку детального плану території в межах вулиць: Шота Руставелі, Авіаційної, Пішеніна, Єфімова у м. Одесі

Відповідно до статті 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 10, 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статті 12 Закону України «Про основи містобудування», розглянувши інформацію управління архітектури та містобудування Одеської міської ради, надану листом від 29 квітня 2015 року № 01-11/1256, а також враховуючи відсутність затвердженого плану зонування території міста Одеси, Одеська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розробити детальний план території в межах вулиць: Шота Руставелі, Авіаційної, Пішеніна, Єфімова у м. Одесі
2. Визначити замовником містобудівної документації, зазначеної в пункті 1 цього рішення, управління архітектури та містобудування Одеської міської ради.
3. Погодитись із залученням комунального підприємства «Міське капітальне будівництво» для інвестування розробки містобудівної документації, зазначеної в пункті 1 цього рішення.
4. Департаменту інформації та зв'язків з громадськістю Одеської міської ради забезпечити його оприлюднення у засобах масової інформації згідно чинного законодавства.
5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Одеської міської ради з планування забудови територій та архітектури.

Міський голова

Г. Труханов

Рішення Одеської міської ради №6728-VI від 10.06.2015 оприлюднено в газеті «Думська площа» (додаток до газети «Одесский вестник») №26 від 19.06.2015

14.12.2015 № 6689/60.10/647.7

Начальнику управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради
головному архітектору міста
Голованову А.Д.

Департамент екології та природних ресурсів Одеської обласної державної (далі – Департамент) розглянув Ваш лист від 14.12.2015 №01-12/769, що надійшов до Департаменту 15.12.2015, стосовно розгляду відповідно до пункту 3 статті 20 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” детального плану території в межах вулиць: Шота Руставелі, Авіаційної, Пішеніна, Єфімова у м. Одесі (замовник – управління архітектури та містобудування Одеської міської ради) та інформує.

Детальний план території в межах вулиць: Шота Руставелі, Авіаційної, Пішеніна, Єфімова у м. Одесі розроблений ТОВ “Центр сучасного проектування”, 2015 рік (генеральний директор – Яковлева І.Н., ГАП – Дмитрієвська Л.Б., держліцензія АВ №589301) та доповнений:

- рішеннями Одеської міської ради від 10.06.2015 №6728-VI про розробку детального плану території;
- завданням на розроблення детального плану території.

Територія, що розглядається детальним планом території, розташована в жилому мікрорайоні 1-6 «Ближні Млини» Малиновського адміністративного району м. Одеси та складається із двох житлових кварталів, обмежених з півночі – вулицею Шота Руставелі, зі сходу – вулицею Авіаційна, з півдня – вулицею Пішеніна, з заходу – вулицею Єфімова. Між собою квартали розподілені вулицею Скворцова. На території кварталу розташована малоповерхова житлова забудова, закладами обслуговування.

За даними пояснювальної записки відповідно до генерального плану міста Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 №6489-VI, територія в межах розробки детального плану території передбачена для одноквартирної та багатоквартирної забудови, закладів науки та освіти, громадських центрів та окремих об’єктів обслуговування тощо.

Планувальні рішення розглядаємого детального плану території передбачають уточнення положень затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 №6489-VI генерального плану м. Одеси.

Реалізацію планувальних рішень детального плану території передбачено здійснювати у два етапи: перший етап реалізації – на 3-7 років; на розрахунковий строк генерального плану м. Одеси – до 2031 року.

Планувальними рішеннями детального плану території на I етап реалізації передбачене: розміщення 3-х десятиповерхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями (дитячої дошкільної групи та офісними приміщеннями), організація автостоянок для тимчасового зберігання автотранспорту.

На розрахунковий період реалізації детального плану території (до 2031 року) планувальними рішеннями детального плану території передбачено розміщення: двох десятиповерхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями, двох 5-8 поверхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями, двох 16-ти поверхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями, дитячого розважального центру, загальноосвітньої школи I-III ступенів на 440 місць, закладу культурно-масових занять з населенням, магазину, кафе, торгівельно-офісного центру, паркінгу на 300 машино/місць, паркінгу на 350 машино/місць, організація автостоянок для тимчасового зберігання автотранспорту. ТП, РП, котельні, ШГРП.

У вбудовано-прибудованих приміщеннях заплановане розміщення: поліклініки, аптеки, приміщення дитячих дошкільних груп, приміщення фізкультурно-оздоровчих занять, магазин, підприємств побутового обслуговування, офісних приміщень, відділення банку, поштового відділення з відділенням зв'язку.

Інженерне забезпечення кварталу (водопостачання, каналізування, газопостачання, електропостачання) передбачено за рахунок централізованих мереж міста.

Баланс території:

Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Етап від 3 до 7 років	Розрахунковий етап
1	2	3	4	5
Територія в межах розроблення проекту, у тому числі:	га	11,78	11,78	11,78
В межах червоних ліній, у тому числі:	га	8,42	8,42	8,42
Територія об'єктів мікрорайонного значення:	га	4,55	4,91	6,79
Територія житлової забудови:	га	4,27	4,51	4,57
-- садибна забудова	га	2,39	2,22	0,06

– багатоквартирна забудова	га	1,88	2,29	4,51
Територія громадських будівель:	га	0,4	0,4	2,22
– територія навчально-виховного комплексу	га	0,4	0,4	1,62
– територія громадсько-торгівельного центру	га	-	-	0,6
Територія міського та районного значення – Одеський факультет Київського національного університету	га	0,28	0,28	0,28
Територія зелених насаджень загального користування	га	1,07	1,5	1,25
Територія забудови іншого призначення	га	2,52	1,73	0,10
Територія транспортної зони	га	3,36	3,36	3,36
Територія вулиць і доріг в межах транспортної зони	га	1,3	1,9	3,18
Територія зелених насаджень загального користування в межах транспортної зони	га	2,06	1,46	0,18

За результатом розгляду детального плану території в межах вулиць: Шота Руставелі, Авіаційної, Пішеніна, Єфімова у м. Одесі (замовник – управління архітектури та містобудування Одеської міської ради), Департамент вважає за можливе рекомендувати його до погодження за умови дотримання на подальших стадіях вимог:

- Земельного кодексу України;
- Водного кодексу України;
- Закону України “Про рослинний світ”;
- Закону України “Про благоустрій населених пунктів”;
- ДБН Б.2.2-5:2011 “Благоустрій територій”;
- Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”;
- Закону України “Про основи містобудування”;
- Закону України “Про охорону навколишнього природного середовища”;
- Закону України “Про екологічну експертизу”;
- Закону України “Про атмосферне повітря”;
- Закону України “Про тваринний світ”;
- Закону України “Про охорону земель”;
- врахування громадських і приватних інтересів під час планування і забудови території – вимоги Закону України “Про основи містобудування” та Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”, постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 “Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні”.

Т.в.о. директора Департаменту



А.Л. Городинський



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

вул. Канатна, 83, м. Одеса, 65107, телефон (048) 722-04-15 факс (048) 728-38-20

веб-сайт: culture.odessa.gov.ua Код ЄДРПОУ 40055626

30. 12. 2015 № 01-12/406 сп
на № від

Начальнику управління архітектури
та містобудування Одеської міської ради
Голованову О.Д.

Шановний Олександр Дмитровичу!

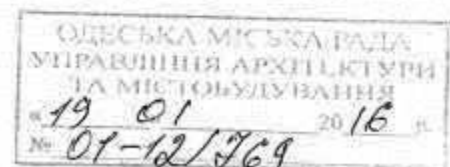
Розглянувши Ваше звернення від 14.12.2015 № 01-12/769 (вхід. від 15.12.2015 №01-13/330 сп) щодо розгляду містобудівної документації – «Детального плану території в межах вулиць: Шота Руставелі, Авіаційної, Пішеніна, Єфімова у м. Одесі» (далі ДПТ), розробленого ТОВ «Центр сучасного проектування» (держліцензія АВ № 589301) у 2015 р повідомляємо.

Зважаючи на те, що в матеріалах ДПТ враховані вимоги, визначені листом управління від 16.09.2015 № 01-13/2376, управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини обласної державної адміністрації в межах повноважень вважає за можливе погодити "Детальний план території в межах вулиць: Шота Руставелі, Авіаційної, Пішеніна, Єфімова в м. Одеса" за умови, що вказане не порушить законодавство України, державні стандарти, норми і правила у сфері охорони культурної спадщини.

З повагою
т.в.о. начальника управління



О.В. Олійник





ДСНС України
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ
З НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ
(ГУ ДСНС України в Одеській області)

вул. Прохорівська, 6, м. Одеса, 65091, тел. (048)779-31-11, факс (048)724-56-07, 722-30-46, 722-81-29
www.odesa.mns.gov.ua код ЄДРПОУ 38643633 E-mail: odesa@mns.gov.ua

12.01.2016 № 10/161/10

На № _____ від _____

Начальнику управління архітектури та
містобудування Одеської міської ради
Голованову О.Д.

вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082

Про результати розгляду
містобудівної документації

Розглянувши Ваш лист та проект «Детального плану території в межах вулиць: Шота Руставелі, Авіаційній, Пішеніна, Єфімова в м. Одеса», Головне управління ДСНС України в Одеській області не заперечує проти його затвердження при умові дотримання вимог ДБН 360-92**, ДБН В.2.5-74:2013 та критеріїв утворення державних пожежно-рятувальних підрозділів для обслуговування адміністративно-територіальних одиниць, згідно постанови Кабінету Міністрів України № 874 від 27.11.2013 року.

Додатково повідомляємо, що згідно вимог ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території» для зазначеного проекту детального плану необхідно обов'язково розробити схему інженерно – технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони).

Заступник начальника Головного управління
з державного нагляду (контролю) у сфері
пожежної, техногенної безпеки та цивільного
захисту



М.І. Вовк

Велес І.М.
779-31-37.





УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ
ТА МІСТОБУДУВАННЯ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

✉ 65026 м. Одеса, вул. Гоголя, 10
☎ 723-07-35; 723-41-89

65082 г. Одесса, ул. Гоголя, 10 ✉
723-07-35; 723-41-89 ☎

02.03.2016 г. № 2
На № _____ от _____

АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ

ПРОТОКОЛ № 2

02.03.2016 г.

14.00

1. «Детальный план территории в границах улиц: Шота Руставели, Авиационной, Ф. Пишенина, Ефимова в г. Одессе».

Инвестор: КП «Городское капитальное строительство».

Проектная организация: ООО «Центр современного проектирования».

Рецензент: арх. Мироненко В.И.

2. «Детальный план территории в границах: Люстдорфская дорога, ул. Костанди, ул. Шишкина, Тимирязева 3-й пер. в г. Одессе».

Инвестор: КП «Будова».

Проектная организация: ООО «Мастер-Групп».

Рецензент: арх. Глазырин В.Л.

3. Детальный план территории в границах улиц Академика Воробьева, Сергея Ядова, Проценко, Агрономическая в г. Одессе

Инвестор: ООО «Валео-Инвест».

Проектная организация: ООО «Алькабир-Строй».

Рецензент: арх. Найдёнов И.В.

4. Детальный план территории в границах улиц Среднефонтанская, Водопроводная, Артиллерийская и 3-й Водопроводный пер. в г. Одессе

Инвестор: ООО «Валео-Инвест».

Проектная организация: ООО «Алькабир-Строй».

Рецензент: арх. Найдёнов И.В.

Присутствовали: Голованов А.Д. (председатель), Шайденко М.А. (зам. председателя), Греков А.С. (секретарь), Базан Н.К., Боринская Т.С., Глазырин В.Л., Гайдарджи В.И., Касимов М.М., Краевская Е.О., Колокольников В.И., Мурина С.Ю., Мироненко В.И., Михайленко Э.В., Найдёнов И.В., Галак А.В. (ГУ МЧС в Одесской обл.), Слипченко А.В., Стоянов Ф.Ф. (управление культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия ОГА), Уренёв В.П., Четаков Ю.И., Чепелев Н.В., Шелковенко М.С., Шинкаренко В.П., Шелюгин А.И.

В зале присутствовали:

- депутаты Одесского городского совета: Звягин О.С., Еремица А.Н.

- представители СМИ;

1. По первому вопросу доложила арх. Дмитриевская Л.Б. «Детальный план территории (далее – ДПТ) в границах: Шота Руставели, Авиационной, Пишенина, Ефимова в г.Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета №6728-VI от 10.06.2015 г.

Цель проекта - уточнение планировочных решений генерального плана г. Одессы в части структуры и функционального назначения рассматриваемой территории с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков.

Основные принципы, которыми руководствовались авторы проекта при разработке ДПТ:

- создание чёткого функционального зонирования территории.
- размещение в жилых кварталах детских дошкольных и школьных учреждений;
- приближение предприятий повседневного спроса: торговли, общественного питания и бытового обслуживания к жилью;
- обеспечение микрорайона учреждениями социального назначения, здравоохранения, спортивными и физкультурно-оздоровительными и культурными учреждениями в соответствии с нормами.
- размещение общественно-торгового центра в радиусе обслуживания населения, проживающего на территории микрорайона.
- создание среды с комфортными условиями проживания,
- создание транспортной схемы, учитывающей решения генерального плана развития г. Одессы, современное развитие уличной сети.

Выступили: Мироненко В.И. (рецензент), Уренёв В.П., Шинкаренко В.П. несмотря на ряд недочетов (указано на необходимость сноса всех объектов не имеющих отношения к объектам микрорайонного значения, как то: СТО, частный жилой дом, пр.) большинство поддержало проект.

Резко отрицательно о проекте ДПТ высказался депутат Одесского городского совета Звягин О.С. По его мнению, проект необходимо предварительно согласовать жителями микрорайона, чьи дома попадают в зону сноса и реконструкции.

Члены градсовета и председательствующий объяснили депутату Звягину О.С., что процедура согласования проектов градостроительной документации (в частности ДПТ) с жителями, согласно ЗУ «О регулировании градостроительной деятельности» осуществляется на этапе общественных слушаний, которые проводятся после одобрения ДПТ градостроительным советом.

Постановили: рекомендовать ДПТ к дальнейшим общественным слушаниям и утверждению в установленном порядке.

2. По второму вопросу доложила арх. Базан М.Н. «Детальный план территории в границах: Люстдорфская дорога, ул. Костанди, ул. Шишкина, Тимирязева 3-й пер. в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета от 10.09.2015 г. № 6947-VI.

При разработке детального плана территории в границах: Люстдорфская дорога, ул. Костанди, ул. Шишкина, Тимирязева 3-й переулок в г. Одессе предусматриваются следующие мероприятия:

- детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков;
- оценка и анализ возможности строительства двухсекционного 23-этажного жилого дома с подземным паркингом на месте недействующего медицинского учреждения;
- упорядочение транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях;
- определяется необходимое количество объектов обслуживания и предложены пути решения обеспечения населения необходимым количеством объектами обслуживания.

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя строительство двухсекционного 23-этажного жилого дома с подземным паркингом по ул. Костанди

Размещение новых учреждений обслуживания намечается, в основном, во встроенно-пристроенных помещениях проектируемого жилого дома: предприятия торговли общей торговой площадью 200 м², жилищно-эксплуатационная организация, детское дошкольное учреждение на 40 мест.

Выступили: Глазырин В.Л. (рецензент), Шинкаренко В.П., Мироненко В.И., Колокольников В.И., Голованов А.Д.

Большинство поддержало проект ДПТ и рекомендовало к дальнейшим общественным слушаниям и утверждению.

3. По третьему вопросу доложил арх. Поконай Ю. Детальный план территории в границах улиц Академика Воробьева, Сергея Ядова, Проценко, Агрономическая разработан на основании решения Одесского городского совета №1725-VI от 28.02.2012 г.

В границах разработки ДПТ расположено производственно – торговое предприятие бакпрепаратов «Биопром-Одесса», по ул. Сергея Ядова, 6. Предприятие в настоящее время относится к производственным объектам III класса вредности, санитарно-защитная зона которых составляет 300м. Согласно утвержденному генеральному плану г. Одессы территория предприятия подлежит выборочной реконструкции под многоквартирную жилую застройку, СЗЗ должна быть сокращена до максимально-допустимых параметров, т. е. не более 50 м (V класс вредности).

В ДПТ предусмотрено на 1-й этап развития (3 – 7 лет) строительство группы 25-ти этажных жилых домов состроенными помещениями общественного назначения (в первую очередь физкультурно-оздоровительного и досугового характера) и подземным паркингом с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. Прогнозируемое количество населения комплекса порядка 5 тыс. чел., количество квартир – 3 500, общая площадь жилого фонда – 138 тыс. м.кв.

Выступили: Найденов И.В. (рецензент), Глазырин В.Л., Шинкаренко В.П., Мироненко В.И., Базан Н.К., Колокольников В.И., Стоянов Ф.Ф., Голованов А.Д. Выступившие отметили ряд замечаний, которые следует устранить до вынесения вопроса на общественные слушания и на утверждение Одесского городского совета, а именно:

- доработать транспортную схему района и предусмотреть второй въезд-выезд из территории проектируемого жилого комплекса;
- на схеме функционального зонирования территории изменить обозначение зоны (с жилой Ж-3 на зону медучреждений О-4), где располагается областная туберкулёзная клиническая больница;
- предусмотреть нормативное расстояние от проектируемого многоэтажного жилого комплекса до сохраняемых домов индивидуального жилого сектора.
- дать предложения по включению в реестр объектов культурного наследия весь ансамбль комплекса лечебных корпусов ГKB № 11, построенных в 1902-03 гг.

Постановили: рекомендовать ДПТ к дальнейшим общественным слушаниям и утверждению в установленном порядке с учетом перечисленных замечаний.

4. По четвёртому вопросу доложил арх. Поконай Ю. Детальный план территории в границах улиц Среднефонтанская, Водопроводная, Артиллерийская и 3-й Водопроводный переулок в г. Одессе ДПТ разработан на основании решения Одесского городского совета № 2775-VI от 19.02.2013 г.

В ДПТ предусмотрено размещение в районе 1-го Бассейного переулка 23-25 этажного жилого дома на 805 квартир со строеными помещениями общественного назначения и подземным паркингом.

Согласно генплана города эта зона относится к резервным территориям развития многоквартирной жилой и общественной застройки.

Выступили: Найдёнов И.В. (рецензент), Базан Н.К., Голованов А.Д. высказан ряд замечаний и пожеланий к представленному проекту ДПТ:

- не указаны радиусы санитарно-защитных зон от действующих предприятий (на первую очередь строительства);
- нет предложений по перспективному развитию микрорайона с учетом выноса (перепрофилирования) промпредприятий на расчетный срок.

Постановили: рекомендовать ДПТ к дальнейшим общественным слушаниям и утверждению в установленном порядке с учетом перечисленных замечаний.

Председатель

А.Д. Голованов

Секретарь

А.С. Греков



✉ вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

✉ ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

09.03.2016 г. № 11

на № _____ от _____

Протокол общественных слушаний № 11

по проекту детального плана территории в границах улиц Шота Руставели,
Авиационной, Пишенина, Ефимова в г. Одессе

г. Одесса

9 марта 2016 г.

Общественные слушания по учету общественных интересов при разработке проекта детального плана в границах улиц Шота Руставели, Авиационной, Пишенина, Ефимова в г. Одессе проведены в соответствии со ст. 21 Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» и «Порядком проведения общественных слушаний по учету общественных интересов при разработке проектов градостроительной документации на местном уровне», утвержденным постановлением Кабинета Министров Украины от 25 мая 2011 года № 555.

Общие сведения о проекте, представленном на общественные слушания:

Основание для разработки: решение Одесского городского совета от 10.06.2015 г. № 6728-VI «О разработке детального плана территории в границах улиц Шота Руставели, Авиационной, Пишенина, Ефимова в г. Одессе».

Детальный план территории разработан в соответствии с требованиями ДБН Б.1.1-14:2012 «Состав и содержание детального плана территории».

Территория разработки: в границах улиц Шота Руставели, Авиационной, Пишенина, Ефимова в г. Одессе.

Намерение застройки территории: планируется разместить объекты жилого и общественного назначения:

- девять 5-8-ми, 10-ти и 16-ти этажных жилых домов с помещениями общественного назначения;
- детский развлекательный центр;
- детский сад на 70 мест;
- встроенные помещения для детских дошкольных групп на 48 групп;
- встроенная поликлиника на 100 посещений в смену;

- предприятия бытового обслуживания;
- офисные помещения;
- реконструируемая общеобразовательная школа с увеличением вместимости до 440 мест;
- подземные паркинги на 650 машиномест.

Заказчик: управление архитектуры и градостроительства Одесского городского совета.

Инвестор: КП «Городское капитальное строительство».

Разработчик: ООО «Центр современного проектирования».

Сроки проведения общественных слушаний: с 23 февраля по 7 марта 2016 года.

Размещение информации о слушаниях:

- официальный сайт Одесского городского совета (www.omr.gov.ua);
- газета «Одесский вестник».

Место ознакомления с материалами ДПТ:

- Малиновская районная администрация, г. Одесса, ул. Генерала Петрова, 22;
- официальный сайт Одесского городского совета (www.omr.gov.ua).

За период проведения общественных слушаний поступило 1 обращение граждан по обсуждаемому проекту (см. приложение 1).

Порядок и процедура общественных слушаний соблюдены согласно «Порядку проведения общественных слушаний по учету общественных интересов при разработке проектов градостроительной документации на местном уровне, утвержденному постановлением Кабинета Министров Украины от 25 мая 2011 года № 555.

Результаты общественных слушаний: считать общественные слушания состоявшимися.

Ответственный за организацию слушаний:

Заместитель начальника управления
архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета



М.М. Касимов

Приложение 1
к протоколу общественных слушаний № 11

№ п/п	Регистрационный вх. № управления архитектуры и градостроительства	Заявитель (физическое/юридическое лицо, адрес)	Краткое содержание
1.	от 02.03.2016 г. № 01-13/108/о	Инициативная группа жителей частного сектора микрорайона СОН «Ближние мельницы» (Лысая В.А., Головатая Т.В. и др.)	Несогласие с размещением новых объектов строительства на территории частного сектора

Заместитель начальника управления
архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета



М.М. Касимов



✉ вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

✉ ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

04.03.2016 № 01-Н/132

на № _____ от _____ Заключение № 06/16

По проекту «Детального плана территории в границах улиц:
Шота Руставели, Авиационной, Ф. Пишенина, Ефимова в
г. Одессе».

Заказчик: управление архитектуры и градостроительства Одесского горсовета.

Инвестор: КП «Городское капитальное строительство».

Проектная организация: ООО «Центр современного проектирования»,
ГАП – Дмитриевская Л.Б., гослицензия АВ № 589301.

Основание для проектирования: решение Одесского городского
совета от 10.06.2015 г. № 6728-VI, задание на разработку ДПТ,
утвержденное управлением архитектуры и градостроительства
Одесского горсовета.

«Детальный план территории в границах улиц: Шота Руставели,
Авиационной, Пишенина, Ефимова в г. Одессе» (далее ДПТ) рассмотрен на
заседании архитектурно-градостроительного совета при управлении
архитектуры и градостроительства Одесского горсовета, которое состоялось
02.03.2016 г. (протокол № 2).

Основной целью проекта является уточнение и детализация
планировочных решений Генерального плана города, утвержденного
решением Одесского городского совета от 25.03.2015 г. № 6489-VI, в части
планировочной структуры и функционального назначения территории в
границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных
застройщиков.

При разработке ДПТ использованы технико-экономические показатели
проектов, предлагаемых к строительству жилых домов, общественных
зданий и инженерных сооружений, которые не противоречат решениям
генерального плана города и соответствуют государственным строительным
нормам.

В проекте ДПТ сформулированы основные принципы планировочной
организации застройки территории и ее пространственной композиции.

Территория в границах разработки ДПТ расположена в Малиновском административном районе города, на территории части жилого района 1-6 «Ближние Мельницы» (микрорайон «Г»).

Территория в границах разработки ДПТ состоит из двух жилых кварталов, ограниченных с севера – ул. Шота Руставели; с востока – ул. Авиационной; с юга – ул. Ф. Пишенина (бывшая ул. Ивана и Юрия Липы); с запада – ул. Ефимова. Между собой кварталы разделены ул. Скворцова. На севере от участка проектирования расположена территория ОАО «Холдинговая компания «КРАЯН», деятельность которой остановлена ввиду ведения процедуры ликвидации; на востоке – 2-е Христианское кладбище традиционного захоронения, которое в настоящий момент закрыто; на юге и западе – расположена существующая, преимущественно малоэтажная, индивидуальная жилая застройка.

Общая территория в границах разработки ДПТ составляет 11.78 га, в границах красных линий улиц – 8,42 га.

Проектные решения ДПТ разработаны на период расчетного срока до 2031 г. с выделением I-го этапа реализации – от 3 до 7 лет.

Участок проектирования находится достаточно близко к юго-западной границе исторической части города и отделен от нее мощным железнодорожным узлом с целым комплексом промышленных предприятий. Наиболее значимые объекты данного участка промышленной зоны г. Одессы: ОАО «Холдинговая компания «КРАЯН», ЧАО «Производственное объединение Стальканат-Силур», «Одесский завод строительных материалов ДП Минобороны Украины».

В настоящее время застройка территории в границах разработки ДПТ имеет смешанный характер. На территории кварталов расположены объекты различного назначения: промышленные предприятия; участок объекта внешнего транспорта – Одесская железная дорога; коммунально-складские объекты; жилые и общественные здания различной форм собственности; предприятия автосервиса (СТО, гаражные стоянки и др.).

Через территорию ОАО «Холдинговая компания «КРАЯН» проходят железнодорожные пути Одесской железной дороги. На северо-востоке от территории проектирования расположена пассажирская железнодорожная станция «Одесса-Малая», а на северо-западе – железнодорожная станция «Одесса-Поездная».

Индивидуальные жилые дома, в основном, относятся к послевоенному периоду постройки. Также в границах территории есть сохранившиеся жилые дома постройки начала XX-го века.

Вдоль ул. Шота Руставели размещены объекты производственного и коммунально-складского назначения. К перекрестку ул. Шота Руставели и ул. Скворцова примыкает группа зданий торгово-складского назначения. Административный корпус по адресу: ул. Шота Руставели, 7 – одно из сохранившихся зданий постройки начала XX-го века. Также в границах территории

расположен производственный корпус хлебозавода «Диполос», в настоящий момент не действующий. Возле перекрестка ул. Шота Руставели и ул. Ефимова, расположены автотранспортные площадки ОАО «Холдинговой компании «КРАЯН», пребывающие в полуразрушенном состоянии.

Многоквартирные жилые дома размещены отдельными группами. К ул. Пишенина примыкает группа из 2-х и 3-этажных жилых домов послевоенной постройки. В районе перекрестка ул. Ефимова и ул. Скворцова расположен 2-секционный 9-этажный дом постройки конца 70-х годов XX-го века.

В центральной части квартала, по ул. Шота Руставели, 23/1, расположено специализированное детское дошкольное учреждение ясли-сад № 235 (для детей с умственными нарушениями) на 70 мест.

В границах территории, занятой преимущественно высотными зданиями, расположены действующие объекты инженерной инфраструктуры: трансформаторные подстанции, газовые распределительные подстанции, модульные котельные, пожарный резервуар.

Квартал, ограниченный улицами: Шота Руставели, Скворцова, Ф. Пишенина и Авиационной, застроен многоквартирными жилыми домами, общественными зданиями (Одесский факультет Киевского национального университета культуры и искусств), зданиями и сооружениями производственного и коммунально-складского назначения (комплекс СТО, мастерские завода «КРАЯН», гаражные кооперативы, открытые автостоянки).

Участки кварталов, занимаемые многоквартирной жилой застройкой и общественными зданиями, частично благоустроены и озеленены. В центральной части квартала расположена свободная от застройки неблагоустроенная территория. Участки кварталов, занятые промышленными предприятиями, а также участки улиц, проходящих вдоль площадок промпредприятий, находятся в неудовлетворительном состоянии.

Согласно основным положениям генерального плана г. Одессы (1989 г.) мкр. «Г» жилого района 1-6 «Ближние Мельницы» рассматривался как жилой район многоэтажной застройки с предприятиями и учреждениями повседневного и периодического пользования микрорайонного и районного значения.

До 2006 г. реконструкция района (строительство многоквартирных жилых домов со встроенными и встроенно-пристроенными объектами обслуживания населения) велась в соответствии с проектом детальной планировки (ПДП), разработанным о/ф института «Гипроград» в 1987 г.

Решением исполнительного комитета Одесского городского совета от 22.02.2006 г. № 130 утверждено градостроительное обоснование внесения изменений в проект детальной планировки части жилого района 1-6 «Ближние Мельницы» с размещением группы жилых домов с объектами обслуживания населения и подземными паркингами в границах квартала, ограниченного улицами: Шота Руставели, Авиационная, Зеленая и Ефимова. Застройка квартала предусматривалась многоэтажными секционными и точечными (10-16-этажными) жилыми домами со встроенно-пристроенными учреждениями

обслуживания населения и офисными помещениями.

В настоящее время в соответствии с вышеуказанной градостроительной документацией завершено строительство 6-секционного жилого дома по ул. Скворцова, 17-29. По ул. Шота Руставели, 9 ведется строительство 7-секционного 14-этажного жилого дома, четыре секции которого сданы в эксплуатацию.

В границах территории разработки ДПТ отсутствуют подземные и открытые источники водоснабжения, водозаборные и водоочистные сооружения, водоводы, объекты оздоровительного назначения, военные объекты Вооруженных Сил Украины и других военных формирований.

Промышленное предприятие ООО «Холдинговая компания «КРАЯН», расположенное на смежной территории с севера от участка разработки ДПТ, имеет санитарно-защитную зону (СЗЗ) равной 50,00 м. Поскольку деятельность данного предприятия в настоящий момент остановлена в связи с проведением процедуры ликвидации, а также учитывая, что решением генерального плана г. Одессы промышленная зона на данной территории ликвидируется, СЗЗ ООО «Холдинговая компания «КРАЯН» в проекте ДПТ не учитывается.

СЗЗ от открытых автостоянок легковых автомобилей и наземно-подземных гаражей приняты с соблюдением требований ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (исходя из числа машино-мест).

Рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. В границах территории отсутствуют памятники истории, архитектуры и градостроительства, монументального искусства, памятник археологии.

Территория в границах ДПТ не входит в прибрежную защитную полосу Черного моря и лиманов (проектное предложение в составе генплана г. Одессы 2015 г.).

Охранные зоны трансформаторных подстанций, расположенных в границах проектирования, составляют 3,00 м. Вдоль ул. Шота Руставели проходит линия электропередач напряжением 110 кВ, имеющая охранную зону 20,00 м.

В границах разработки ДПТ высота зданий ограничена отметкой +150,00 м от уровня дневной поверхности земли (обеспечение безопасности полетов).

Минимальный отступ до границ красных линий и линий регулирования застройки для общественных зданий принят равным 0,00 м, для жилых домов – 3,00 м, для детских дошкольных учреждений – 15,00 м (по согласованию с органами санитарного надзора), для школьных и оздоровительных учреждений – 10,00 м.

В проекте ДПТ: выполнены анализ градостроительной документации и существующей застройки; даны предложения по четкому функциональному зонированию и застройке территории, по размещению в жилых кварталах

детских дошкольных и школьных учреждений, предприятий повседневного обслуживания населения (торговли, общественного питания и бытового обслуживания), по обеспечению микрорайона учреждениями социального назначения (здравоохранения, культурного, спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения), по размещению общественно-торгового центра; выполнены расчеты необходимого количества машино-мест для постоянного и временного хранения автотранспорта; разработаны мероприятия по созданию среды с комфортными условиями проживания; по созданию транспортной схемы района, учитывающей решения генерального плана развития г. Одессы, современное развитие уличной сети, по охране и улучшению окружающей среды

В настоящее время улицы Шота Руставели, Авиационная, Ф. Пишенина, Ефимова и Скворцова, формирующие улично-дорожную сеть района, являются жилыми улицами. В границах улиц Авиационной и Ф. Пишенина осуществляется движение рельсового общественного электротранспорта.

Пересечения улиц решены в одном уровне.

Категории улиц в проекте ДПТ приняты в соответствии со «Схемой магистральной транспортной сети», разработанной в составе Генерального плана г. Одессы, согласно которым улицы Шота Руставели, Авиационная и Ф. Пишенина определены как магистральные улицы районного значения регулируемого движения.

Проектом ДПТ планируется реконструкция с расширением ул. Шота Руставели, ул. Авиационной, ул. Ефимова, ул. Ф. Пишенина и частичная реконструкция ул. Скворцова.

Ширина ул. Шота Руставели в красных линиях составит 50,50 м; проезжей части - по две полосы движения автотранспорта в каждом направлении ($3,50 \times 4 = 15,00$ м), реверсная полоса движения - 6,00 м.

Ширина ул. Авиационной и ул. Ефимова в красных линиях составит 38,00 м, проезжей части - по две полосы движения автотранспорта в каждом направлении ($3,50 \times 4 = 15,00$ м), реверсная полоса движения - 6,00 м.

Улица Ф. Пишенина сохраняется как жилая улица с шириной в красных линиях 38,00 м. Проезжая часть улицы - по одной полосе движения автотранспорта в каждом направлении ($3,00 \times 2 = 6,00$ м). Ширина трамвайного полотна - 8,80 м (по 4,40 м в каждом направлении).

Улица Скворцова, разделяющая территорию в границах разработки ДПТ на два квартала, классифицируется как жилая улица с шириной в красных линиях 22,00 м. Проезжая часть улицы составит - три полосы движения автотранспорта ($3,50 \times 3 = 10,50$ м). (проезжая часть).

Для транспортного обслуживания внутри жилого квартала предусматриваются внутриквартальные проезды с минимальной шириной - 3,50 м.

В проекте ДПТ рассматривается возможность завершения формирования застройки территории кварталов в границах улиц: Шота Руставели, Авиационной, Пишенина, Ефимова, за счет сноса малоценной индивидуальной

жилой застройки, освоения свободных территорий и реконструкции существующих зданий с размещением на их месте объектов многоэтажного жилищного строительства, общественных зданий и общественно-торговый центра, что позволит более рационально использовать данную территорию.

Архитектурно-планировочными решениями проекта ДПТ на I-ом этапе предусматривается строительство: одного 1-секционного 10-этажного жилого дома со встроенными общественными помещениями (№ 8 по генплану); двух 2-секционных 10-этажных жилых домов со встроенными общественными помещениями (№№ 7, 9 по генплану) и помещениями детских дошкольных групп на 24 места (№ 20 по генплану); 3-секционного 16-этажного жилого дома со встроенными общественными помещениями (№ 14 по генплану) и помещениями детских дошкольных групп на 24 места (№ 19 по генплану).

На расчетный срок предусматривается строительство: двух 2-секционных 5-8-этажных жилых домов со встроено-пристроенными общественными помещениями (№№ 10, 11 по генплану); 2-секционного и 3-секционного 10-этажных жилых домов со встроенными общественными помещениями (№№ 12, 13 по генплану) и подземным паркингом на 300 машино-мест (№ 50 по генплану); 3-секционного 16-этажного жилого дома со встроенными общественными помещениями (№ 15 по генплану) и подземным паркингом на 350 машино-мест (№ 49 по генплану); новых трансформаторных подстанций, котельных и ИТП.

Проектом ДПТ предусмотрено создание учебно-воспитательного комплекса, состоящего из сохраняемого детского дошкольного учреждения № 235 на 70 мест по ул. Шота Руставели, 23/1 (№ 17 по генплану) и проектируемых 2-этажного здания детского на 70 мест (№ 18 по генплану) и 2-этажного здания, в котором будут располагаться помещений для физкультурно-оздоровительных занятий (№ 26 по генплану). На территории учебно-воспитательного комплекса будут размещаться детские и спортивные площадками, универсальное спортивное поле, велосипедные дорожки.

В жилом доме (№ 10 по генплану) запроектирована поликлиника на 100 посещений в смену (№ 24 по генплану).

Также на расчетный срок предусматривается: реконструкция с расширением 3-этажного здания хлебозавода «Диполос» для размещения общеобразовательной школы I-III ступени на 440 учащихся (№ 22 по генплану); реконструкция коммунально-складских помещений, расположенных по ул. Шота Руставели, с расширением для размещения детского развлекательного центра (№ 21 по генплану), помещений для культурно-массовых занятий с населением (№ 27 по генплану), магазина «Кулинария» (№ 28 по генплану), кафе на 30 посадочных мест (№ 29 по генплану) и торгово-офисного центра (№ 30 по генплану).

Общее количество квартир в проектируемых жилых домах составит 1744; общая площадь квартир - 87820,00 м²; количество жителей - 3350чел.

Ко всем зданиям и сооружениям предусматриваются удобные подъезды и пешеходные дорожки. Временные стоянки автомобилей запроектированы на основных подъездах к общественным зданиям, жилым домам, встроенным и встроено-пристроенным помещениям обслуживания населения.

Вся территория кварталов благоустраивается и озеленяется. В жилых группах предусмотрено размещение площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой и отдыха взрослого населения, хозяйственных целей и временные стоянки автомашин.

Принятые проектные решения ДПТ не противоречат основным положениям генерального плана города.

Проектное распределение территории

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
<u>I-я очередь строительства</u>			
1.	Жилая	4.51	38.28
2.	Общественная	0.68	5.77
3.	Озеленение	1.50	12.73
4.	Транспортная инфраструктура	3.36	28.52
5	Иного назначения	1.73	14.70
6	Всего	11.78	100
<u>Расчетный срок</u>			
1	Жилая	4.57	38.77
2	Общественная	2.50	21.22
3	Озеленение	1.25	10.61
4	Транспортная инфраструктура	3.36	28.52
5	Иного назначения	0.10	0.88
6	Всего	11.78	100

На основе анализа существующей застройки и перспективного функционально-планировочного развития территории, с учетом требований предыдущих решений по планированию и застройке территорий, выделены территориальные зоны, для каждой из которых устанавливаются градостроительный регламент, условия и ограничения застройки, а также виды использования земельных участков и объектов недвижимости.

Границами зон приняты граница разработки ДПТ, красные линии улиц, границы земельных участков и границы крупных сооружений.

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет: виды разрешенного (преимущественного и сопутствующего), а также допустимого использования земельных участков; граничные параметры разрешенного нового строительства и реконструируемых

объектов, которые изложены в составе градостроительных условий и ограничений застройки земельных участков.

Схемой функционально-планировочной организации территории ДПТ определены следующие территориальные зоны по видам их использования:

	I. Непроизводственные (общественные) зоны:
О-2	Деловая зона
О-3	Учебная зона
	II. Жилые зоны:
Ж-1	Зона усадебной жилой застройки
Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой застройки и общественной застройки
Ж-5	Зона смешанной застройки
	III. Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-2	Зона улиц, площадей, дорог
	IV. Зоны инженерной инфраструктуры
ИН-1	Объекты электросети
ИН-2	Объекты газоснабжения

О-2 – Деловая зона.

Преимущественные виды разрешенного использования: бизнес-центры; информационные центры; конференц-залы; выставочные залы; финансово-кредитные учреждения, банки; рекламные агентства, издательства; нотариальные конторы, другие юридические организации; офисы различных организаций; предприятия торговли и общественного питания; гостиницы; предприятия бытового обслуживания; закрытые спортивные залы, бассейны, катки; торговые центры, развлекательные, досуговые центры, выставки товаров; скверы, бульвары, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования: подземно-наземные автостоянки для хранения автомобилей; паркинги; инженерные сооружения для обслуживания зоны; общественные туалеты.

Допустимые виды использования: культовые сооружения; временные павильоны для розничной торговли; элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, уличная реклама).

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков деловой зоны (О-2).

1.	Предельно допустимая высота строений	До 5-ти этажей.
2.	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3.	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется.
4.	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Не определяется.
5.	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», «Государственных санитарных правил планировки и застройки населенных пунктов» (Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173; охранная зона ЛЭП, охранная зона ТП, защитные зоны ГРП и котельных, санитарные разрывы от автостоянок.
6.	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, прилож. 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п. 4, 6.
7.	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8.	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9.	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-VI, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий».
10.	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с п.п. 7.26-7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11.	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)

12.	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Об охране культурного наследия».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

О-3 – Учебная зона.

Преимущественные виды использования: высшие учебные заведения; профессионально-технические и средние специальные учебные заведения.

Сопутствующие виды разрешенного использования: общеобразовательные школы; закрытые спортивные залы, бассейны, катки; инженерные сооружения для обслуживания зоны; общественные туалеты.

Допустимые виды использования: элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, уличная реклама).

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков учебной зоны (О-3).

1	Предельно допустимая высота строения	До 5-ти этажей.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примеч. 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения учебных заведений» с изменениями.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Не определяется.
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», «Государственных санитарных правил планировки и застройки населенных пунктов» (Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173; охранная зона ЛЭП, охранная зона ТП, защитные зоны ГРП и котельных, санитарные разрывы от автостоянок.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, прилож. 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4,6.

7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» прилож. 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требований: ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий» и ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения учебных заведений» с изменениями. Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии: с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.50, 7.51, табл. 7.5, 7.6 (изменение № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Об охране культурного наследия».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Ж-1- Зона усадебной жилой застройки.

Преимущественные виды использования: индивидуальные жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования: предприятия бытового обслуживания; предприятия торговли; детские дошкольные учреждения; автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или встроенные; инженерные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования: культовые сооружения; элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, уличная реклама и др.).

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков зоны индивидуальной жилой застройки (Ж-1).

1	Предельно допустимая высота строений	До 4-х этажей.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.2, прилож. 3.2*.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (п. 7.32*); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложение 3.1 (Противопожарные требования); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение 8.1, 8.2; ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в т. ч. восстановлению благоустройства)	Благоустройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утвержденными решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-VI; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий».
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;

		ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений » п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Об охране культурного наследия».
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Ж-4 – Зона смешанной многоквартирной жилой застройки и общественной застройки.

Преимущественные виды использования: жилые дома средней этажности и многоэтажные; отдельно расположенные административные или офисные здания; скверы, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования: предприятия общественного питания; предприятия бытового обслуживания; магазины продовольственных и непродовольственных товаров; лечебные учреждения; аптеки; автостоянки для хранения автомобилей; инженерные сооружения для обслуживания зоны; общественные туалеты.

Допустимые виды использования: элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, реклама и др.).

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков зоны смешанной многоквартирной жилой застройки и общественной застройки (Ж-4).

1	Предельно допустимая высота строений	Не ограничивается при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п.3.8*, прим. 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.2, прилож. 3.8*.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 7.32*; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, прилож. 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п. 4, 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» прилож. 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в т.ч. восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утвержденными решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-VI; Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий».
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26÷7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (измен. № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Об охране культурного наследия».
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Ж-5 – Зона смешанной застройки.

Преимущественные виды разрешенного использования: жилые дома средней этажности и многоквартирные жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования: предприятия бытового обслуживания; магазины продовольственных и непродовольственных товаров; лечебные учреждения; аптеки; автостоянки для хранения автомобилей; инженерные сооружения для обслуживания зоны; общественные туалеты.

Допустимые виды использования: элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, уличная реклама и др.).

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков зоны смешанной застройки (Ж-5).

1	Предельно допустимая высота строений	До 9-и этажей.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примеч. 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно требований ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.2, приложения 3.8*.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно требований ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (п. 7.32*); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов» «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4.6.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, прилож. 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п. 4, 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» прилож. 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».

8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в т. ч. восстановлению благоустройства)	Благоустройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утвержденными решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-VI; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий».
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26+7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений » п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Об охране культурного наследия».
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

ТР-2 – Зона улиц, площадей, дорог.

В зону включены территории, которые в соответствии с градостроительной документацией, находятся в границах красных линий и жилых улиц.

Преимущественные виды использования: проезжие части улиц, тротуары, полосы озеленения; остановки общественного транспорта; велосипедные дорожки; подземные и надземные пешеходные переходы; мосты, туннели, транспортные развязки; инженерное оборудование и устройства, обеспечивающих безопасность движения (турникеты, светофоры, опоры уличного освещения, дорожные знаки); подземные инженерные коммуникации; трамвайные контактные линии и их оборудование.

Сопутствующие виды разрешенного использования: элементы благоустройства (площадки отдыха, скамьи, освещение, цветники, газоны, фонтаны).

Допустимые виды использования: уличная реклама, не препятствующая условиям видимости; киоски и павильоны для осуществления предпринимательской деятельности; автостоянки.

ИН-1- Объекты электросети.

Преимущественные виды использования: трансформаторные подстанции; линии электропередач.

Сопутствующие виды разрешенного использования: инженерные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования: автостоянки для хранения автомобилей.

Технико-экономические показатели

№№ пп	Наименование показателя	Един. изм	Существ. состояние	I-й этап (3-7 лет)	Расчетный срок
1.	Территория				
1.1	Территория в границах проекта, в том числе:	га	11,78	11,78	11,78
1.1.1	-жилая застройка, в том числе:	га	4,27	4,51	4,57
	- усадебная застройка	га	2,39	2,22	0,06
	- многоквартирная застройка	га	1,88	2,29	4,51
1.1.2	- участки предприятий и учреждений обслуживания	га	0,68	0,68	2,50
1.1.3	- зеленые насаждения	га	0,95	1,50	1,25
1.1.4	- улицы	га	3,36	3,36	3,36
1.1.5	- территории застройки иного назначения	га	2,52	1,73	0,10
2.	Население				
2.1	Численность населения, в том числе	тыс. чел.	0,903*	2,534**	3,350
	- усадебная застройка	тыс. чел.	0,213	0,190	0,06
	- многоквартирная застройка	тыс. чел.	0,690*	2,344**	3,344
2.2	Плотность населения, в том числе	чел/га	76,60*	215,10**	284,40
	- усадебная застройка	чел/га	17,6	17,2	0,7
	- многоквартирная застройка	чел/га	60,0*	197,9**	283,7
3.	Жилой фонд				
3.1	Жилищный фонд всего, в том числе:	тыс.м ²	17,53*	63,13**	87,60
	- усадебная застройка	тыс.м ²	3,47	3,02	0,01
		%	19,8	17,2	0,05
	- многоквартирная застройка	тыс.м ²	14,06*	60,11**	87,59
3.2	Средняя жилищная обеспеченность	%	80,2	343,8	500,45
		м ² /чел	19,40*	20,00**	26,30
		м ² /чел	16,30*	15,80**	16,60
3.3	Убытие жилищного фонда, всего	м ² /чел	20,30*	25,70**	26,20
		тыс.м ² общ. площ.	-	0,45	3,46

3.4	Жилое строительство, всего, из него		<u>23,70**</u> 1	<u>21,38</u> 4	<u>27,48</u> 5
	- усадебная застройка	тыс.м ² домов	-	-	-
	- многоквартирная застройка, в том числе		<u>23,70**</u> 1	<u>21,38</u> 4	<u>27,48</u> 5
	- малоэтажная (1-3 этажа)	тыс.м ² домов	-	-	-
	- среднеэтажная (5-8 этажей)	тыс.м ² домов	-	-	<u>4,31</u> 2
	- многоэтажная, в том числе:	тыс.м ²	<u>23,70**</u> 1	<u>21,38</u> 4	<u>23,17</u> 3
	- 10-16 этажей	домов	<u>23,70**</u> 1	<u>21,38</u> 4	<u>23,17</u> 3
3.5	Жилищное строительство за счет проведе- ния реконструкции существующей застройки	тыс.м ² домов	-	<u>11,24</u> 3	<u>23,14</u> 5
4.	Учреждения и предприятия обслуживания				
4.1	Дошкольные учебные заведения	мест	70	94	188
4.2	Общеобразовательные учебные заведения	учен.	-	-	440
4.3	Стационары всех типов	коек	-	-	-
4.4	Поликлиники	посещ. в смену	-	-	100
4.5	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий	м ² общ. пола	-	-	728,00
4.6	Универсальные магазины	м ² торг. площ	-	-	615,00
4.7	Предприятия общественного питания	мест	-	-	30
4.8	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	3	5	8
5.	Уличная сеть и городской пассажирский транспорт				
5.1	Протяженность уличной сети, всего:	км	2,03	2,03	2,03
	в том числе:				
	- магистральные улицы районного значения	км	-	-	1,15
	- жилые улицы	км	2,03	2,03	0,88
5.2	Количество пешеходных переходов		-	17	30
	- подземные	шт.	-	-	5
	- надземные		-	17	25
5.3	Плотность уличной сети, всего:	км/км ²	17,35	17,35	17,35
	в том числе				
	-магистральные	км/км ²	-	-	9,8
5.4	Протяженность сети наземного общественного транспорта, всего:	км	2,22	2,22	2,22
	в том числе:				
	- трамвай	км	0,86	0,86	0,86
	- маршрутный микроавтобус	км	1,36	1,36	1,36
5.5	Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км ²	18,97	18,97	18,97
5.6	Гаражи постоянного хранения легковых автомобилей	маш.- мест	5	2	2

5.7	Гаражи механизированные (паркинги)	маш.-мест	-	150	650
5.8	Открытые автостоянки для временного хранения автомобилей	маш.-мест	-	10	92
6.	Инженерное оборудование				
	<i>Водоснабжение</i>				
6.1	Водопотребление, всего	тыс.м ³ / сут.			1,8
	<i>Канализация</i>				
6.2	Суммарный объем сточных вод	тыс.м ³ / сут.			1,4
	<i>Электроснабжение</i>				
6.3	Суммарное потребление	МВт			2,08
	Количество квартир, оборудованных электроприборами	тыс. шт.	0,420	0,417	0,565
	<i>Газоснабжение</i>				
6.4	Расход газа, всего	тыс.м ³ / час			0,83
7.	Охрана окружающей среды				
6.1	Санитарно-защитные зоны	га	2,00	1,07	1,07

* информация отсутствует

** определяется на последующих стадиях проектирования

Представлены: заключения по рассмотрению проекта ДПТ от ГУ ГСЧС Украины в Одесской области, департамента экологии и природных ресурсов Одесской облгосадминистрации, управления по культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Одесской облгосадминистрации.

Заключение: управление архитектуры и градостроительства Одесского горсовета согласовывает детальный план территории в границах улиц: Шота Руставели, Авиационной, Пишенина, Ефимова в г. Одессе для общественных слушаний и утверждения в соответствии с действующим законодательством.

Начальника управления -
главный архитектор города



А.Д. Голованов

№ 450-VII від 16.03.2016р.

Про затвердження детального плану території у межах вулиць: Шота Руставелі, Авіаційної, Пішеніна, Єфімова у м. Одесі

Рішення
Одеської міської ради
№ 450-VII від 16.03.2016р.

**Про затвердження детального плану території у межах вулиць:
Шота Руставелі, Авіаційної, Пішеніна, Єфімова у м. Одесі**

На підставі рішення Одеської міської ради від 10 червня 2015 року № 6728-VI відповідно до законодавства розроблений детальний план території у межах вулиць: Шота Руставелі, Авіаційної, Пішеніна, Єфімова у м. Одесі.

Детальний план території погоджено органами держнагляду, на засіданні архітектурно-містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування Одеської міської ради 02 березня 2016 року та на громадських слуханнях 23 лютого - 07 березня 2016 року відповідно до законодавства.

Враховуючи викладене, відповідно до пункту 42 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статті 12 Закону України «Про основи містобудування», враховуючи відсутність плану зонування території м. Одеси, Одеська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити детальний план території у межах вулиць: Шота Руставелі, Авіаційної, Пішеніна, Єфімова у м. Одесі.
2. Управлінню архітектури та містобудування Одеської міської ради, департаменту інформації та зв'язків з громадськістю Одеської міської ради протягом встановленого законом строку забезпечити оприлюднення матеріалів даної містобудівної документації та цього рішення у відповідних засобах масової інформації.
3. Малиновській районній адміністрації Одеської міської ради забезпечити розміщення матеріалів зазначеного детального плану території у загальнодоступному місці приміщення районної адміністрації.
4. Видача дозвільної документації на будівництво можлива тільки після надання документів, що підтверджують право власності забудовника на все нерухоме майно на ділянці забудови.
5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Одеської міської ради з питань планування забудови територій, міського дизайну та архітектури.

Міський голова

Г. Труханов

Рішення Одеської міської ради № 450-VII від 16.03.2016р. оприлюднено в газеті «Одесский вестник» № 11 від 26.03.2016 р.