

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

Коммунальное предприятие
«Одесское городское проектно-производственное бюро архитектуры и градостроительства»

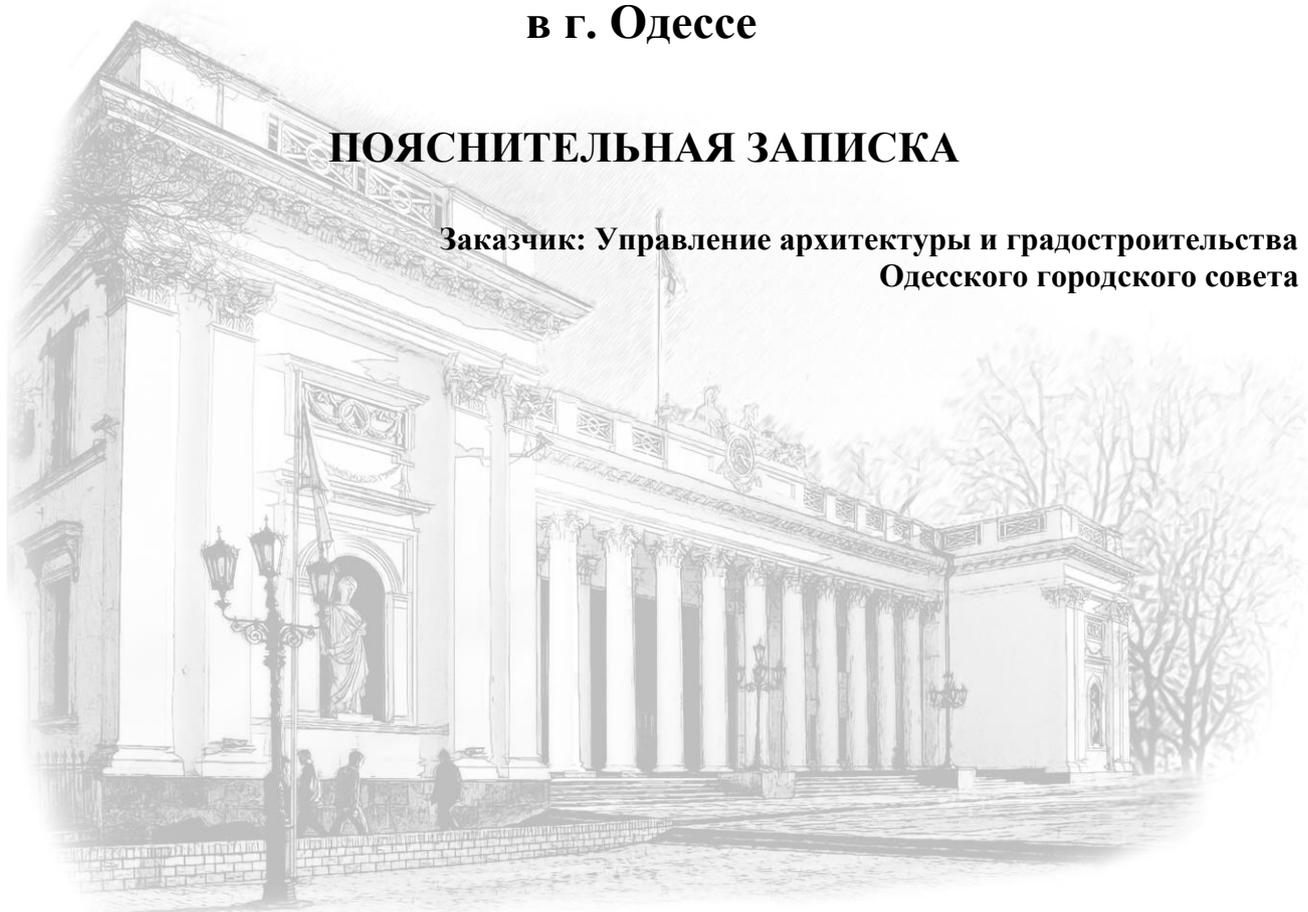


Лицензия АВ №555509
от 21 сентября 2010г. до 21 сентября 2015г.

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ в границах улиц: Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской, Пионерской и Гагаринского плато в г. Одессе

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета**



Директор

Мурина С.Ю.

Главный архитектор

Блажеев А.Б.

Главный архитектор проекта

Пресняков З.В.

Одесса 2013

Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
1.	I. Текстовые материалы			
	Пояснительная записка с графическими материалами	книга	-	
2.	II. Исходные данные			
	III. Графические материалы.			
3.	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-2	1:10 000	0362-ДПТ-013/1
4.	План существующего использования территории, участок №2,3,4	Лист формата А-0	1:1000	0362-ДПТ-013/2
5.	План существующего использования территории, участок №1	Лист формата А-0	1:1000	0362-ДПТ-013/3
6.	Опорный план, участок №2,3,4	Лист формата А-0	1:1000	0362-ДПТ-013/4
7.	Опорный план, участок №1	Лист формата А-0	1:1000	0362-ДПТ-013/5
8.	Проектный план, участок №2,3,4	Лист формата А-0	1:1000	0362-ДПТ-013/6
9.	Проектный план, участок №1	Лист формата А-0	1:1000	0362-ДПТ-013/7
10.	Схема планировочных ограничений, участок №2,3,4	Лист формата А-2	1:2000	0362-ДПТ-013/8
11.	Схема планировочных ограничений, участок №1	Лист формата А-2	1:2000	0362-ДПТ-013/9
12.	План красных линий, участок №2,3,4	Лист формата А-2	1:2000	0362-ДПТ-013/10
13.	План красных линий, участок №1	Лист формата А-2	1:2000	0362-ДПТ-013/11
14.	Схема организации движения транспорта и пешеходов, участок №2,3,4	Лист формата А-2	1:2000	0362-ДПТ-013/12
15.	Схема организации движения транспорта и пешеходов, участок №1	Лист формата А-2	1:2000	0362-ДПТ-013/13
16.	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки, участок №2,3,4	Лист формата А-2	1:2000	0362-ДПТ-013/14
17.	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки, участок №1	Лист формата А-2	1:2000	0362-ДПТ-013/15
18.	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства, участок №2,3,4	Лист формата А-2	1:2000	0362-ДПТ-013/16

19.	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства, участок №1	Лист формата А-2	1:2000	0362-ДПТ-013/17
20.	Схема зонирования территории, участок №2,3,4	Лист формата А-2	1:2000	0362-ДПТ-013/18
21.	Схема зонирования территории, участок №1	Лист формата А-2	1:2000	0362-ДПТ-013/19
22.	Поперечные профили улиц, участок №2,3,4	Лист формата А-3	1:200	0362-ДПТ-013/20
23.	Поперечные профили улиц, участок №1	Лист формата А-3	1:200	0362-ДПТ-013/21
24.	Поперечные профили улиц, участок №1	Лист формата А-3	1:200	0362-ДПТ-013/22
25.	Поперечные профили улиц, участок №1	Лист формата А-3	1:200	0362-ДПТ-013/23

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.....	6
2.1. Характеристика существующей застройки.....	6
2.2. Характеристика современного использования территории	8
2.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.....	9
2.4. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.....	10
2.5. Характеристика инженерно-строительных условий.....	10
2.5.1. Климат.....	10
2.5.2. Геологическое строение.....	12
2.5.3. Инженерно-строительная оценка. Участки № 1, 2.....	12
2.5.4. Инженерно-строительная оценка. Участок №3.....	12
2.6. Характеристика экологических условий.....	13
2.6.1. Атмосферный воздух.....	13
2.6.2. Грунты.....	13
2.6.3. Радиационное состояние.....	13
2.6.4. Электромагнитный фон.....	13
2.6.5. Акустический режим.....	14
2.7. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.....	15
3. Основные принципы планировки и застройки территории, формирование архитектурной композиции.....	16
4. Разделение территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции, структура предлагаемой застройки.....	17
4.1. Жилой фонд.....	18
4.2. Санаторно-курортные учреждения.....	22
5. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	24
6. Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	31
7. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	35

7.1. Водоснабжение и канализация.....	35
7.2. Электроснабжение.....	35
7.3. Тепло-газо-снабжение.....	36
7.4. Сети связи.....	36
7.5. Противопожарные мероприятия.....	36
8. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	37
9. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	38
10. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.....	38
11. Предложения по зонированию территории, условиям и ограничениям застройки земельных участков.....	39
11.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	39
11.2. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	41
11.3. Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон	44
11.4. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	45
12. Техничко-экономические показатели.....	56

1. Вступление

Детальный план территории в границах улиц Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской, Пионерской и Гагаринского плато в г. Одессе разработан на основании решений Одесского городского совета №2770-VI от 19.02.2013 г. и №3648-VI от 18.07.2013г.

Проект разработан в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком.

Основной целью проекта было уточнение и детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков.

В проекте использованы проекты-аналоги предлагаемых к строительству общественных сооружений с технико-экономическими показателями, которые не противоречат решениям генерального плана и соответствуют государственным строительным нормам.

В детальном плане территории сформулированы принципы планировочной организации застройки и ее пространственной композиции.

Проектные решения detailного плана разработаны на период расчетного срока генерального плана – 2031г. с выделением первого этапа реализации – от 3 до 7 лет.

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст detailного плану території».
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- специализированным нормативным документам по инженерному оборудованию территории.

При выполнении Схемы зонирования территории использован национальный стандарт ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».

Детальный план территории после утверждения будет являться основным документом, в соответствии с которым должны предоставляться градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков для последующей разработки проектной документации на строительство конкретных объектов.

2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.

2.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория расположена в Приморском административном районе города.

Рассматриваемая территория ограничена:

- с севера- ул. Солнечной, далее 5-ти этажной жилой и общественной застройкой и ул. Пионерской и далее территорией санатория «Одесса»;

- с востока – территориями гостиницы «Юность Аккорд» и санатория «Украина», далее Французским бульваром;

- с юга – жилой застройкой и ул. Посмитного, далее территорией центра отдыха «Аркадия Плаза»;

- с запада — ул. Тенистой и далее индивидуальной, 9-ти этажной жилой и общественной застройкой.

Общая территория разработки - 66,31га.

На территории квартала размещена жилая и общественная застройка. (См. Таблицу 2.1.).

Таблица 2.1

№№	Наименование	Адрес
1	Гостиница «Аркадия»	ул. Генуэзская, 24
2	Ресторан «Анджон»	ул. Генуэзская, 24а/1
3	Комплекс отдыха «Зимний»	ул. Генуэзская, 24а
4	Гостиница «Виктория»	
5	Кафе «Карамель»	
6	Отель «Атлантик»	
7	18-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями «Корона Аркадии»	ул. Генуэзская, 36
8	Санаторий профилакторий «Молдова»	ул. Посмитного, 2
9	Общежитие академии низкотемпературной техники и энергетики	ул. Тенистая, 9/11
10	4-ый учебно-лабораторный корпус академии низкотемпературной техники и энергетики	ул. Тенистая, 9/11
11	18-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями ЖК «Новая Аркадия»	ул. Тенистая, 9/12
12	10-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	ул. Солнечная, 16
13	5-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	ул. Солнечная, 16
14	5-ти этажный жилой дом	ул. Тенистая, 11
15	5-ти этажный жилой дом	ул. Тенистая, 13
16	9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	ул. Тенистая, 13а
17	Супермаркет «Наталка»	
18	15-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	ул. Тенистая, 15
19	Сеть центров ветеринарных услуг «Аист»	ул. Тенистая, 15а

20	Автомойка «Автобаня»	ул. Посмитного, 2/1
21	1-но этажный жилой дом	пер. Гагарина, 31
22	Студенческий отель «Приморский»	ул. Пионерская, 30
23	Кафе «Рушничок»	ул. Пионерская, 30
24	Санаторий для инвалидов ВОВ «Салют»	ул. Пионерская, 28/1
25	18-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	ул. Генуэзская, 1а
26	Центр отдыха и здоровья «Ark SPA Palace»	
27	Ресторан «Gaudi»	
28	Офис инвестиционной группы ООО «Рост»	
29	22-х этажный жилой дом со встроенными помещениями	ул. Генуэзская, 1б
30	Гостиница «Ark Palace hotel apartments»	
31	26-ти этажный жилой дом	ул. Генуэзская, 1в
32	Сеть аптек «Аптека Гаевского»	ул. Пионерская, 28
33	Банкетный зал «Белый»	
34	Супермаркет «Космос»	
35	Сеть автомоек «Люкс»	
36	Банкетный зал «Мангал»	
37	Банкетный зал «Прованс»	
38	Арт-галерея «Сады победы»	
39	Концертный зал «Сады победы»	
40	Ресторан «Сады победы»	
41	Торговый центр «Сады победы»	
42	Салон красоты «Aldo Coppola»	
43	Сеть кафе-кондитерских «Itis Flowers Cafe»	
44	Детский развлекательный комплекс «Smile»	
45	UniCredit Bank, ПАО Укрсоцбанк	
46	Жилой комплекс «7-я жемчужина»	бул. Французский, 60а
47	База отдыха «Парус»	ул. Генуэзская, 1
48	Гостинично-ресторанный комплекс «Курортный»	пер. Курортный, 2
49	Генеральное консульство РФ	Гагаринское Плато, 14
50	24-х этажный жилой дом со встроенными помещениями	ул. Генуэзская, 5
51	Кафе «Ау»	ул. Генуэзская, 3
52	Детский центр «Лукоморье»	ул. Генуэзская, 1/9

2.2 Характеристика современного использования территории

В 1986 году Одесским филиалом института «Гипроград» был разработан проект детальной планировки жилого района 1-9 «5-9 ст. Б. Фонтана», согласно планировочной структуры которого, рассматриваемый квартал является частью территории микрорайона «В». Микрорайон «В» формировался, как микрорайон многоэтажной застройки с предприятиями обслуживания и учреждениями лечебно и курортно-рекреационного назначения. Такой тип застройки был обусловлен близостью территории микрорайона к Аркадийской курортной зоне.

В настоящее время использование территории многофункционально и не имеет четкой планировочной организации.

В границах квартала размещаются: курортно-рекреационные учреждения, учебные заведения (учебно-лабораторный корпус и общежития Академии низкотемпературной техники и энергетики), учреждения обслуживания и жилищная застройка.

Основной удельный вес территории составляет территориями курортно-рекреационных учреждений, представленных: санаториями «Молдова» и «Салют», гостинично-оздоровительным комплексом «Виктория», оздоровительным комплексом «Турист», гостиницей «Ark Palace hotel apartments». Общая вместимость курортно-рекреационных учреждений составляет 2237 места. На территории «Межрейсовой базы моряков» (5,7175 га), расположенной в северной части рассматриваемой территории, эксплуатируется здание гостиницы ОНЮА, остальная территория не эксплуатируется. Это касается и санатория «Дружба», на территории которого эксплуатируются отдельные здания. Территория санатория «Россия» передана под жилую застройку.

Территория жилой застройки представлена многоэтажной жилой застройкой по ул. Генуэзской и ул. Тенистой.

По ул. Тенистой, 9/11, размещаются 5-ти этажные общежития на 1250 мест Академии низкотемпературной техники и энергетики и 4-ый учебно-лабораторный корпус (теплофизический факультет с кафедрой химии) на 600 учащихся.

На территории туркомплекса «Одесса» (6,55 га), расположенного в юго-восточной части рассматриваемой территории, эксплуатируются здания, расположенные на участке площадью 1,34 га. Участок площадью 5,21 га передан городу под застройку.

Это касается и территории автобазы «Турист», не функционирующей в настоящее время.

Современное распределение территории в пределах разработки проекта приводится ниже, в таблице 2.1.

Таблица 2.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Застройка, всего	7,96	12,00
	в том числе:		
1.1	Жилая	2,31	3,48
1.2	Санаторно-курортная	2,16	3,25
1.3	Общественная	2,42	3,66
1.4	Вспомогательная	1,07	1,61
2	Зеленые насаждения общего пользования	28,12	42,40
3	Улицы, проезды, площади, автостоянки	30,23	45,59
	Всего	66,31	100

2.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.

Система зеленых насаждений рассматриваемой и прилегающих территорий представлена зелеными насаждениями парка «Победы» и объектами зеленого строительства улиц Генуэзской, Посмитного, Пионерской, Тенистой, площади 10-го апреля. (См. Таблицу 2.3). При этом следует учесть значительное количество зеленых насаждений территорий санаторно-курортных учреждений.

Таблица 2.3

№ п/п	Зеленые насаждения общего пользования	Показатели, га
1	Площадь 10-го апреля	0,54
2	Бульвар «Генуэзский»	2,15
3	Парк «Победы»	55,6
4	Ул. Пионерская	1,72
5	Ул. Черняховского	0,10
6	Ул. Посмитного	0,22
7	Ул. Гагаринское плато	2,00
	Всего	62,33

Непосредственно на рассматриваемой территории площадь зеленых насаждений составила 28,12га.

2.4. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Улицы Генуэзская, Посмитного и Пионерская являются улицами районного значения. Улица Генуэзская, переходящая в проспект Шевченко, входит в перечень наиболее нагруженных транспортных направлений города.

Улицы Тенистая и Солнечная - улицы местного значения, связывающие застройку с улицами Посмитного, Черняховского и Генуэзской.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтовое покрытие.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамвай № 5, троллейбус № 5, 13, маршрутные такси № 115, 168, 198. Остановочные пункты городского транспорта находятся на ул. Генуэзской, Посмитного и Пионерской.

Для улиц характерно и интенсивное пешеходное движение, учитывая близкое расположение пляжно- рекреационной зоны «Аркадия».

На рассматриваемой территории предусмотрена комплексная инженерная инфраструктура, включающая централизованные системы водоснабжения и канализации, тепло-, газо- и энергоснабжения, проводного вещания, телевидения и других видов инженерного оборудования, которая обеспечивает охрану окружающей среды и благоприятные условия для работающих. Ее состояние, как и состояние тротуаров требует проведения, в большей части, капитального ремонта, модернизации.

2.5. Характеристика инженерно-строительных условий

2.5.1. Климат

Проектируемая территория относится к степной зоне с короткой и тёплой зимой и продолжительным жарким летом. Непосредственное влияние моря формирует микроклиматические особенности территории. Основные отдельные элементы метеорологических показателей, которые необходимы для обоснования и принятия необходимых планировочных решений, приведены по данным многолетних наблюдений метеостанции.

Температура воздуха:

- среднегодовая + 9,8 °С;
- абсолютный минимум – 28,0 °С;
- абсолютный максимум + 37,0 °С.

Расчётная температура:

- самой холодной пятидневки – 17,0°С;
- зимняя вентиляционная – 5,8°С.

Отопительный период:

- средняя температура + 1,0 °С;
- период - 165 дней.

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

- среднегодовое количество 374 мм: в т. ч. тёплый период – 236 мм, холодный – 138 мм,
- среднесуточный максимум 19 мм;
- наблюденный максимум - 599 мм (1952 г.).

Высота снежного покрова:

- среднедекадная 5-7 см;
- максимальная 17-29 см;
- количество дней со стойким снеговым покровом – 34.

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 год;
- годовая суммарная радиация – 6857 МДж/м².

Максимальная скорость ветра (вероятная):

- за год – 22 м/сек.;
- за 5-10 лет – 24 м/сек.;
- за 15-20 лет – 26 м/сек.

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

- холодный период: С. - 16,8%
- тёплый период: С. - 18,4%

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

Период года	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
МС "Одесса-порт" (2 МБС).									
Теплый период	18,4	10,7	7,6	8,4	16,4	11,7	10,4	16,4	1,4
Холодный период	16,8	14,6	13,2	7,0	10,2	11,0	11,8	15,4	1,0
Год	17,8	12,3	9,8	7,8	13,8	11,4	11,0	16,0	1,2

Согласно строительно-климатическому районированию (ДБН 360-92**), территория относится к III Б подрайону III строительно-климатического района, для которого ориентация окон жилых комнат односторонних квартир в пределах сектора горизонта от 310 до 50 и от 200 до 290 не допускается. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

Относительно метеорологических условий участок относится к территориям с умеренным природным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха и характеризуется менее благоприятными условиями рассеивания промышленных выбросов в атмосферу (районирование Украины по потенциалу загрязнения).

Планировочное решение учитывает существующий характер ветрового режима. Данные характеристики также учтены при формировании поверхностного стока, озеленения территорий и при создании комфортных условий проживания.

2.5.2. Геологическое строение

В соответствии со “Схемой инженерно-геологического районирования Украины”, территория относится к категории повышенной сложности инженерно-геологических условий освоения.

Размещение территории на северном склоне Украинской Причерноморской впадины определило геологическое строение территории, которая покрыта мощной толщей разновозрастных осадочных пород. Верхний инженерно-геологический слой является сплошным слоем четвертичных отложений, представленных глинами, суглинками лессовидными, известняками, которые залегают на неогеновых глинах.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 “Строительство в сейсмических районах Украины” согласно карты „ОСР 2004-А Украины” для проектирования и строительства объектов и сооружений массового гражданского, промышленного назначения, различных жилищных объектов в городской и сельской местности, территория относится к сейсмичной зоне (7 баллов).

2.5.3. Инженерно-строительная оценка. Участки №1,2

В соответствии со “Схемой инженерно-геологического районирования Украины”, территория относится к категории повышенной сложности инженерно-геологических условий освоения. Напряженная инженерно-геологическая ситуация обусловлена наличием небезопасных геологических процессов природного происхождения – пересекая участок с юга, вдоль его восточной границы проходит граница оползневой опасности.

В гидрогеологическом отношении участок строительства относится к потенциально подтопляемой территории.

Основная территория расположена на восточном склоне Аркадийской балки, понижающейся в южном направлении в сторону побережья моря. Исключение составляет незначительный участок, расположенный на западном склоне балки. Абсолютные отметки территории складывают 20,0 – 35,0 м.

Организация поверхностных стоков Южного района происходит закрытой сетью дождевой канализации со сбором и отведением вод в Черное море выпуском в районе Аркадии. Очистные сооружения дождевых вод отсутствуют. Длина выпуска в районе Аркадии (поблизости КНС №8) составляет около 100 м. Диаметр коллектора - 2000 мм. Во время аварий на насосной станции происходит сброс неочищенных хозяйственно-бытовых стоков по выпуску непосредственно в море.

2.5.4. Инженерно-строительная оценка. Участки №3, № 4

Пересекая участок с юга, вдоль его восточной границы проходит граница оползневой опасности. В южной части территории расположена незначительная сеть подземных выработок.

В Геоморфологическом отношении площадка приурочена к верхней части склона левого борта Аркадийской балки с абсолютными отметками поверхности (в устье скважин): 44,0-42,20. Геологическое строение территории представлено современными отложениями голоценово - плейстоценового периодов четвертичной системы, элювиально - делювиальным комплексом

отложений, отложениями верхнеплиоценового отдела неогеновой системы и залегающим слоем известняка - ракушечника.

ИГЭ-1 - Насыпной грунт, суглинок темно - серый, темно – бурый перемешан с почвенно-растительным слоем;

ИГЭ-2 – Суглинок лессовый легкий, грязно - серый, твердой консистенции, содержит включения карбонатов;

ИГЭ-3 – Суглинок лессовый легкий, желто - бурый, твердой консистенции;

ИГЭ-4 - Супесь лессовидная (лесс), светло-желтого, серо-желтого оттенков твердой консистенции.

ИГЭ-5 - Суглинок лессовидный, желто-бурый, твердой консистенции;

ИГЭ-6 - Суглинок лессовидный, желто-бурый, твердой консистенции;

ИГЭ-7 - Суглинок лессовидный, светло-бурый, твердой консистенции;

ИГЭ-8 – Глина красно - бурая твердой консистенции с прослоями суглинка.

Подземные воды - на пройденную глубину 27,8 м не встречены.

2.6. Характеристика экологических условий.

2.6.1. Атмосферный воздух

По метеорологическим условиям г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт). Контроль уровня загрязнения рассматриваемой территории осуществляется на стационарном посту № 8 системы Гидромета по ул. Французский бульвар. На рассматриваемой территории уровень ПДК колеблется в границах 0,5-0,8 (в пределах допустимого).

2.6.2. Грунты

Основными источниками загрязнения грунтов на данной территории является работа коммунальных служб и деятельность автотранспорта.

Уровни загрязнения грунтов находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения воздуха является автотранспорт. При этом фактор загрязнения не относится к планировочным ограничениям, он находится в постоянно динамическом состоянии и зависит от многих составляющих. Система организации дорожного движения, которая намечена комплексом мероприятий генерального плана города, направлена на решение данной проблемы.

2.6.3. Радиационное состояние.

Одесса не входит в перечень территорий, пострадавших от аварии на ЧАЭС. Уровни гамма-фона составляют 12-15 мкР/час., плотность загрязнения грунтов (цезием-137) < 1 кБк/км. Природная радиоактивность не превышает нормативных величин, выходы природного „радона-222” не зафиксированы.

Система планировочных ограничений по данному фактору отсутствует. При проведении строительно-проектных работ необходимо руководствоваться требованиями радиационной безопасности относительно строительных

материалов и строительного сырья (сертификация радиологического качества) согласно НРБУ 97 и “Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности Украины”, утверждённым МОЗ Украины № 54 от 02.02.2005г.

2.6.4. Электромагнитный фон

Источники излучения электромагнитных волн выявлены в виде радиотехнических объектов „сотовой” спутниковой связи. Их размещение осуществляется на основании санитарных паспортов, разработка которых регламентируется специальными расчетами в каждом конкретном случае органами охраны здоровья. Главным критерием их размещения является мощность и высота размещения антенн с учетом высотности прилегающей застройки. В плане градостроительного развития территории объекты мобильной связи не являются лимитирующим фактором.

2.6.5. Акустический режим

Основным источником шума является магистральная уличная сеть. В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории легли данные обследования интенсивности движения с учетом грузового и общественного транспорта в потоке и средней скорости движения на прилегающих улицах.

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитающий разрыв, м
ул. Генуэзская	1410	40	10	73	8	30
ул. Посмитного	1410	40	10	73	8	30
ул. Пионерская	800	40	10	71	6	22

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 22 метров от линии движения по ул. Пионерской. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов в соответствии с требованиями СНиП 11-12.

2.7. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.

- санитарно-защитные зоны от объектов, которые являются источниками выделения вредных веществ, запахов, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных волн, электронных полей, ионизирующих излучений

Санитарно-защитные зоны от автостоянок приняты исходя из числа машиномест и составляют: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.);

- зоны санитарной охраны от подземных и открытых источников водоснабжения, водозаборных и водоочистных сооружений, водоводов, объектов оздоровительного назначения

В границах территории разработки расположены объекты оздоровительного назначения - санатории «Молдова» и «Салют». Их охранные зоны совпадают с границами их территорий.

- зоны охраны памятников культурного наследия, археологических территорий, исторического ареала населенного пункта

Согласно научно-проектной работе, утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008 г. № 728/0/16-08 южная часть территории располагается в границах комплексной охранной зоны отдельных групп памятников «Аркадия».

Перечень объектов культурного наследия:

№ п/п	Наименование	Адрес	Вид и категория объекта	№ и дата решения о взятии на гос. учет
1	Главный корпус санатория "Молдова"	Аркадия, сан. "Молдова" ул.Генуэзская	Памятник архитектуры и градостроительства местного значения	Решение Одесского облисполкома № 580 от 27.12.91 г.

Участок, расположенный вдоль улицы Пионерской граничит с территорией исторического ареала «Французский бульвар».

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

Участок проектирования не входит в 100 метровую водоохранную зону Черного моря и лиманов.

- другие охранные зоны (около особо ценных природных объектов, гидрометеорологических станций, вдоль линий связи, электропередачи, объектов транспорта)

На территории расположены трансформаторные подстанции. Их охранные зоны составляют 10 м. Санитарно-защитные зоны трансформаторов нагрузкой 330 кВт и выше определяются по результатам замеров.

- зоны особого режима использования земель около военных объектов Вооруженных Сил Украины и других военных формирований, в

приграничной полосе

В границах разработки военные объекты Вооруженных Сил Украины и других военных формирований отсутствуют.

- границы красных линий улиц

Границы красных линии улиц составляют:

ул. Генуэзской - 40 м.

ул. Посмитного - 35 м.

ул. Тенистой - 40 м.

ул. Пионерской – 30 м.

3. Основные принципы планировки и застройки территории.

Формирование архитектурной композиции.

Архитектурно-планировочными решениями данного проекта предусматривается застройка незначительных частей территории объектами жилого и общественного назначения. В связи с реконструкцией оздоровительного комплекса «Турист» (участок №1) и туркомплекса «Одесса» (участок №2, принадлежащий ЧП «Автократ»), а также территории автобазы «Турист», намечается размещение многоэтажной жилой застройки с учреждениями обслуживания. На территории бывшего санатория «Россия» (участок №3) планируется размещение жилого комплекса. На территории «Межрейсовой базы моряков» (участок №4) планируется размещение церковно-приходской школы и формирование ландшафтно-рекреационной зоны общего пользования. На территориях бывших санаториев («Дружба», «Украина») планируется формирование курортной зоны с созданием ландшафтно-рекреационной территории общего пользования.

Ниже в таблице 3.1 приведено проектное распределение территории в пределах разработки проекта.

Таблица 3

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Смешанная застройка, всего в том числе:	9,66	14,57
1.1	Жилая	3,43	5,17
1.2	Санаторно-курортная	2,45	3,69
1.3	Общественная	2,89	4,35
1.4	Вспомогательная	0,86	1,30
2	Зеленые насаждения общего пользования	26,08	39,33
3	Улицы, проезды, площади, автостоянки	30,57	46,10
	Всего	66,31	100

4. Разделение территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции, структура предлагаемой застройки.

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом. Структуру территории формируют магистральные улицы районного значения Генуэзская, Посмитного и Пионерская. Остальные улицы на перспективу отнесены к категории жилых.

Схемой функционально-планировочной организации территории предусматривается выделение отдельных функциональных зон по видам их использования.

Учебная зона представлена территорией церковно-приходской школы выделенной на части территории «Межрейсовой базы моряков».

Торгово-гостиничная зона выделена на части территории гостиницы «Турист».

Жилая зона представлена жилым комплексом № 1 на части территории гостиницы «Турист», жилым комплексом № 2 на части территории туркомплекса «Одесса», и жилым комплексом № 3 на части территории бывшего санатория «Россия», существующей многоквартирной застройкой на прилегающих территориях.

Санаторно-курортная зона представлена санаториями «Молдова» и «Салют», гостинично-оздоровительным комплексом «Виктория», оздоровительным комплексом «Турист», гостиницей «Ark Palace hotel apartments», студенческим отелем ОНЮА «Приморский», базой отдыха «Парус», гостинично-ресторанным комплексом «Курортный» и территорией санатория «Дружба»

Рекреационная зона выделена вдоль улиц Генуэзской, Посмитного, территории «Межрейсовой базы моряков», санаторно-курортной застройки бывшего санатория «Дружба» и включает зеленые насаждения общего пользования.

Разработанный План зонирования дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определенных зон на расчетный период генплана.

В целом, планировочная композиция квартала подчинена созданию комфортных условий для проживания населения в жилой застройке и отдыха отдыхающих в курортно-рекреационных учреждениях. В жилых дворах размещается набор площадок для отдыха, игр детей, спортивных и хозяйственных. На территориях сохраняемых курортно-рекреационных учреждениях предусматривается реконструкция зданий и благоустройство территорий с учетом размещения малых архитектурных форм, площадок отдыха, мощения декоративной плиткой и озеленения.

Детальным планом учитываются инвестиционные проекты:

ООО «Благо-строй», по размещению жилого многоквартирного комплекса №1 и торгово-гостиничного комплекса (участок №1);

ООО «Валео-Инвест», по размещению жилого многоквартирного комплекса №2 и №3 (участки №2 и №3);

Благотворительного фонда «Студенческая церковь» по размещению церковно-приходской школы (участок №4).

МПП «Дипозит» по размещению административно-офисного здания.

4.1. Жилой фонд.

Характеристика существующего жилого фонда представлена в таблице 4.1.1.

Таблица 4.1.1

№№	Наименование	Общая площадь	Количество квартир	Количество жителей	Адрес
1	18-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями «Корона Аркадии»	18273,94	83	200	ул. Генуэзская, 36
2	Общежитие академии низкотемпературной техники и энергетики	*	*	1250	ул. Тенистая, 9/11
3	18-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями ЖК «Новая Аркадия»	47204,7	450	1080	ул. Тенистая, 9/12
4	10-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	*	*	*	ул. Солнечная, 16
5	5-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	2920	60	90	ул. Солнечная, 16
6	5-ти этажный жилой дом	2824,79	40	81	ул. Тенистая, 11
7	5-ти этажный жилой дом	2798,69	45	91	ул. Тенистая, 13
8	9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	4018,49	68	126	ул. Тенистая, 13а
9	15-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	32063	182	346	ул. Тенистая, 15
10	1-но этажный жилой	590	11	35	пер. Гагарина,

	дом				31
11	18-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями «Арк Палас»	7457,1	45	129	ул. Генуэзская, 1 а
12	22-х этажный жилой дом со встроенными помещениями «Арк Палас»	10800,0	55	157	ул. Генуэзская, 1 б
13	26-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями «Арк Палас»	9916,7	60	175	ул. Генуэзская, 1 в
14	Жилой комплекс «7-я жемчужина»	70723,66	1160	2784	Бульвар Французский, 60
	Итого	209591,07	2259	6544	

*информация отсутствует

** расчетные данные

На участках № 1, № 2 и № 3 предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки. Учитывая ответственное месторасположения квартала проектом предлагается выполнить проектируемую застройку по индивидуальным проектам с выразительной пластикой фасадов. Этажность застройки принята с учетом градостроительной ценности территории, архитектурно-планировочных требований и расчета продолжительности инсоляции.

Проектируемая жилая застройка участка № 1 представляет собой три 24-х этажных жилых дома, сблокированных углами и отдельно стоящий 21-но этажный жилой дом (жилой комплекс №1).

На первом этаже 21-о этажного здания расположены встроенные и встроенно-пристроенные нежилые помещения, которые имеют три самостоятельные входа на ул.Тенистую. На втором и третьем этаже здания также располагаются встроенные нежилые помещения. На 4 этаже и выше располагаются жилые квартиры.

Проектируемая жилая застройка участка № 2 представляет собой 3-секционный 288-квартирный 17-этажный жилой дом переменной этажности (17 жилых этажей и технический этаж) со встроенной поликлиникой и 3-уровневым подземным паркингом.

Секции объединены 1-этажным стилобатом, в котором (с учетом рельефа местности) в северной части здания предусмотрено размещение подземного паркинга, а в южной - надземного этажа, где запроектированы помещения поликлиники.

Паркинг запроектирован под жилым домом и под территорией двора.

Въезды-выезды в паркинг - со стороны пер. Гагаринского по проектируемым проездам. На каждый уровень подземного паркинга предусмотрен самостоятельный въезд-выезд со стороны пер. Гагаринского и внутриквартального проезда.

Входы в здание - со стороны пер. Гагаринского и внутриквартальных проездов. Подъезды к зданию запроектированы со стороны пер. Гагаринского и ул. Генуэзской.

Для частичного размещения автомобилей в подземном паркинге в двух уровнях предусматривается использование автоматической системы паркинг фирмы ООО «ТИУР».

Проектируемая жилая застройка участка № 3 представляет собой 4 отдельно стоящих 7, 9, 12, 15-ти этажных жилых дома с 2-х уровневый подземным паркингом и административно-торговыми помещениями в первых этажах. Основные въезды осуществляются с Французского бульвара и переулка Курортный.

На территории комплексов предусмотрено размещение площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой и отдыха взрослого населения, хозяйственных целей и стоянки автомашин. Площадки не являются проходными для пешеходов и транзитного движения, изолированы от объектов обслуживания и магистральных улиц.

Таблица 4.1.2

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Расчетная площадь площадок м ²		
		Жилой комплекс № 1	Жилой комплекс № 2	Жилой комплекс № 3
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	951,3	483,7	417,2
Для отдыха взрослого населения	0,1	135,9	69,1	59,6
Для занятий физкультурой	0,2	271,8	138,2	119,2
Для хозяйственных целей	0,3	407,7	207,3	178,8

Благоустройство предполагает озеленение территории с устройством газонов и высадкой новых деревьев, устройство пешеходных аллей и дорожек, размещение детских и спортивных площадок.

Ниже, в таблице 4.1.3 приведена характеристика проектируемых жилых комплексов в пределах детального плана на расчетный период.

Таблица 4.1.3

№№	Объект	Единица измерения	Жилой комплекс № 1		Жилой комплекс № 2	Жилой комплекс № 3
			Жилой дом № 1	Жилой дом № 2		
1	По генеральному плану					
1.1	Площадь участка	га	1,10115	0,21745	0,4520	2,1356
1.2	Площадь застройки	га	0,2144	0,0957	0,2575	0,2529
1.3	Площадь покрытий	га	0,5117	0,0871	0,3856	1,0236
1.4	Площадь озеленения	га	0,3828	0,0357	0,1285	0,8590
2	По зданиям					
2.1	Количество секций	шт	3	1	3	4
2.2	Количество этажей	шт	21, 22, 23	21	17	7, 9, 12, 15
2.3	Количество квартир, из них	шт	454	112	288	248
	1-комнатных	шт	202	45	144	92
	2-комнатных	шт	121	32	64	92
	3-комнатных	шт	69	35	32	64
	4-комнатных	шт	62	-	48	-
2.4	Общая площадь квартир	м ²	30574,82	7579,6	23552,48	17954,1
2.5	Площадь летних помещений	м ²	840,04	47,9	523,04	824,52
2.6	Общая площадь помещений общественного назначения, в том числе	м ²	1021,0	1799,5	3070,76	2265,5
	офисных		1021,0	-	-	-
	кондоминиума		-	-	24,92	-
	поликлиники		-	-	2976,70	-
	помещений для работы с детьми		-	-	69,14	-
	административно-торговых		-	-	-	1654,04

2.7	Строительный объем, в том числе	м ³	178022,16	38724,7	148301,70	168033,1
	Выше отм. 0,000		161034,16	36554,6	115377,70	99178,3
	Ниже отм. 0,000		16988,00	2170,1	32924,00	68854,89
2.8	Общая площадь гаража	м ²	9238,30	-	6967,68	15789,76
2.9	Количество машиномест гаража	шт	262	-	264	300
2.10	Количество машиномест открытой автостоянки	шт	55	7	-	46
2.11	Количество жителей	чел	454x2,4=1090	112x2,4=268,8 =269	288x2,4=69	248x2,4 =595,2 =596

4.2. Санаторно-курортные учреждения

Краткая характеристика существующих санаторно-курортных учреждений представлена в таблице 4.2.

Таблица 4.2

№№	Наименование	Количество отдыхающих	Адрес
1	Гостиница «Аркадия»	250	ул. Генуэзская, 24
2	Гостиница «Виктория»	229	ул. Генуэзская, 24а
3	Отель «Атлантик»	290	ул. Генуэзская, 24б
4	Санаторий профилакторий «Молдова»	250	ул. Посмитного, 2
5	Санаторий «Салют»	408	ул. Пионерская, 28/1
6	Студенческий отель ОНЮА «Приморский»	540	ул. Пионерская, 30
7	Гостиница «Ark Palace hotel apartments»	140	ул. Генуэзская, 1б
8	База отдыха „Парус”	40	ул. Генуэзская, 1
9	Гостинично-ресторанный комплекс «Курортный»	90	пер. Курортный, 2
	Итого	2237	

На участке по адресу: ул. Пионерская, 28 планируется возведение гостиничного комплекса. Ниже, в таблице 4.2 приведена его краткая характеристика.

Таблица 4.2

№ №	Наименование	Единица измерения	Показатель
1	По генплану		
1.1	Площадь участка	га	0,31
1.2	Площадь застройки	га	0,09
1.3	Площадь покрытий	га	0,262
1.4	Площадь озеленения	га	0,042
2	По зданию		
2.1	Общая площадь здания	м ²	18042,40
2.2	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	17140,30
	площадь номеров	м ²	12067,00
	площадь кафе	м ²	357,40
	площадь магазинов	м ²	298,60
2.3	Общая площадь паркинга, в том числе:	м ²	2290,20
	1-й уровень	м ²	1118,00
	2-й уровень	м ²	1172,20
2.4	Общая площадь технических и подсобных помещений, лестничных клеток, коридоров, лифтовых холлов	м ²	2127,10
2.5	Полезная площадь помещений, в том числе:	м ²	12723,00
	полезная площадь номеров	м ²	12067,00
	полезная площадь кафе, в том числе:	м ²	357,40
	торговая площадь кафе	м ²	296,00
	полезная площадь магазинов, в том числе:	м ²	298,60
	торговая площадь магазинов.	м ²	268,60
2.6	Полезная площадь паркинга, в том числе:	м ²	2210,00
	полезная площадь 1-й уровень	м ²	1078,00

	полезная площадь 2-й уровень	м ²	1132,00
2.7	Количество номеров, в том числе:	шт	73
	2-х комнатных	шт	28
	3-х комнатных	шт	29
	4-х комнатных	шт	16
2.8	Количество м/мест паркинга	шт	48

5. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

Размещение основных объектов выполнено в соответствии как с действующим Генеральным планом города Одессы, так и Генеральным планом города 2013 года находящимся в стадии утверждения.

Генеральным планом предусмотрено обеспечения населения учреждениями социально-культурного обслуживания в соответствии с гарантированными государством социальными стандартами.

Учреждения обслуживания, расположенные в границах территории, размещаются встроено - пристроенных помещениях и отдельно-стоящих зданиях. Ниже, в таблице 5.1, приведен перечень объектов сферы обслуживания, размещаемых в пределах детального плана, на I этап и расчетный период.

Таблица 5.1

№ №	Объект	Нормативный радиус обслуживания	Примечание
1	<i>Детские учреждения</i>		
1.1	Центр раннего развития детей «Дети будущего»	300	Ул. Посмитного, 2
2	<i>Спортивные учреждения</i>		
2.1	Клуб настольного тенниса для детей	750-1500	Ул. Тенистая, 9/11
2.2	Фитнес-клуб «Sport Life»	500	Ул. Генуэзская, 3б
2.3	Бильярдный клуб «Арена»		Ул. Посмитного, 2
2.4	Танцевальная студия «Salsa-Bus»		Ул. Посмитного, 2
2.5	Академия танца «Аркадия»		Ул. Тенистая, 9/12
3	<i>Учреждения отдыха и досуга</i>		
3.1	Комплекс отдыха «Зимний»	500	Ул. Генуэзская, 24а
3.2	Центр отдыха и здоровья «Ark SPA Palace»		Ул. Генуэзская, 1а
3.3	Детский развлекательный комплекс «Smile»		Ул. Пионерская, 28

3.4	Арт-галерея «Сады победы»		
3.5	Концертный зал «Сады победы»		
4	<i>Учреждения здравоохранения</i>		
4.1	Стоматологическая клиника «Фидэс»	1000	Ул. Тенистая, 9/12
4.2	Поликлиника		Проектируемая Гагаринское плато, 5б
4.3	Сеть аптек «Доброго дня»	500	Ул. Тенистая, 9/12
4.4	Аптека «Лидер»		Ул. Тенистая, 13а
4.5	Сеть аптек «Аптека Гаевского»		ул. Пионерская, 28
5	<i>Предприятия торговли и питания</i>		
5.1	Торговый центр	500	Проектируемый (См. таблицу 5.2)
5.2	Торговый центр «Сады победы»		Ул. Пионерская, 28
5.3	Супермаркет «Космос»		
5.4	Ресторан «Андижон»		Ул. Генуэзская, 24а/1
5.5	Сеть супермаркетов «Наталка»		Ул. Тенистая, 13а
5.6	Сеть супермаркетов «Таврия В»		Ул. Генуэзская, 3б
5.7	Ресторан «Деварана»		Ул. Тенистая, 9/12
5.8	Ресторан «У Самвела»		Ул. Посмитного, 2
5.9	Ресторан «Поляна»		Ул. Генуэзская, 22а
5.10	Сеть кафе-кондитерских «Itis Flowers Cafe»		ул. Пионерская, 28
5.11	Ресторан «Сады победы»		
5.12	Банкетный зал «Мангал»		
5.13	Банкетный зал «Прованс»		
5.14	Банкетный зал «Белый»		
5.15	Кафе «Рушничок»		Ул. Пионерская, 30
5.16	Ресторан «Gaudi»		ул. Генуэзская, 1а
6	<i>Финансовые учреждения</i>		
6.1	Банкомат «Имексбанк»	500	Ул. Генуэзская, 24Б
6.2	Банкомат «ОТР Bank»		Ул. Тенистая, 9/12
6.3	UniCredit Bank, ПАО Укрсоцбанк		Ул. Пионерская, 28
7	<i>Коммунальные предприятия</i>		
7.1	Автомойка «Автобаня»	-	Ул. Посмитного, 2/1
7.2	Сеть автомоек «Люкс»	-	Ул. Пионерская, 28

На территории гостиницы «Турист» планируется возведение 6-ти этажного

торгово-гостиничного комплекса. Ниже, в таблице 5.2 приведена его краткая характеристика. В составе жилого комплекса №2 предусмотрено размещение поликлиники и помещения для работы с детьми.

Таблица 5.2

№№	Наименование	Единица измерения	Показатель
1	Количество этажей	шт	6
2	Торговая площадь	м ²	4323,5
3	Площадь номеров	м ²	8772,88
4	Количество номеров	м ²	157
5	Количество жителей	чел	314
6	Ресторан	Посадочных мест	90
7	Кафетерий	Посадочных мест	2x50
8	Количество машиномест гаража	шт	154
9	Количество машиномест открытой автостоянки	шт	65

На участке по адресу: ул. Генуэзская, 1 планируется возведение административно-офисного здания. Ниже, в таблице 5.4 приведена его краткая характеристика.

Таблица 5.4

№№	Наименование	Единица измерения	Показатель
1	По генплану		
1.1	Площадь участка	га	0,4785
1.2	Площадь застройки паркинга	га	0,2100
1.3	Площадь застройки здания	га	0,1320
1.4	Площадь твердых покрытий	га	0,1837
1.5	Площадь озеленения	га	0,1627
2	По зданию		
2.1	Общая площадь помещений здания	м ²	7187,42
2.2	Общая площадь помещений (без учета паркинга), в том числе:	м ²	5473,08
	общая площадь офисов	м ²	3820,00
	общая площадь административных помещений	м ²	5,40
	общая площадь технических помещений	м ²	98,92
	общая площадь санузлов	м ²	285,35
	общая площадь бытовых и	м ²	334,07

	подсобных помещений (комнаты приема пищи, кладовые и пр.)		
	общая площадь коридоров, холлов, тамбуров	м ²	771,48
	общая площадь лифтов и лестничных клеток	м ²	157,86
2.3	Полезная площадь здания (без учета паркинга), в том числе	м ²	5315,22
	полезная площадь офисов	м ²	3820,00
	полезная площадь административных помещений	м ²	5,40
	полезная площадь технических помещений	м ²	98,92
	-полезная площадь санузлов	м ²	285,35
	полезная площадь бытовых и подсобных помещений (комнаты приема пищи, кладовые и пр.)	м ²	334,07
	полезная площадь коридоров, холлов, тамбуров	м ²	771,48
2.4	Расчетная площадь здания (без учета паркинга)	м ²	4543,74
2.5	Площадь эксплуатируемой кровли	м ²	786,14
2.6	Общая площадь помещений паркинга, в том числе	м ²	1714,34
	паркинг	м ²	1444,63
	общая площадь административных помещений	м ²	9,73
	общая площадь технических помещений	м ²	209,90
	общая площадь санитарно-бытовых помещений	м ²	5,69
	общая площадь коридоров и холлов	м ²	19,35
	общая площадь лифтов и лестничных клеток	м ²	25,04
2.7	Полезная площадь паркинга, в том числе	м ²	1689,30
	паркинг	м ²	1444,63
	полезная площадь административных помещений	м ²	9,73
	полезная площадь технических	м ²	209,90

	помещений		
	полезная площадь санитарно-бытовых помещений	м ²	5,69
	полезная площадь коридоров и холлов	м ²	19,35
2.8	Расчетная площадь паркинга	м ²	1669,95
2.9	Количество машино-мест в подземном паркинге	м/м	25
2.10	Количество машино-мест на гостевой парковке	м/м	6
2.11	Строительный объем, в том числе	м ³	26400.00
	выше отм. 0.000	м ³	20512.45
	ниже отм. 0.000	м ³	5887.55
2.12	Этажность	этажей	6

Для обслуживания постоянного населения на прилегающей территории туркомплекса «Одесса» намечается строительство общеобразовательной школы на 440 мест на 22 класса с территорией 1,6 га и встроенного детского дошкольного учреждения на 50 мест в жилом доме ООО «Югстройинвест». Кроме проектируемой школы на территории квартала в 4-эт. здании размещается частная школа «Мечта» на 180 учеников.

На территории «Межрейсовой базы моряков» по адресу; ул. Пионерская, 30 предусмотрено строительство церковно-приходской общеобразовательной школы на 22 класса. Ниже, в таблице 5.5 приведена ее краткая характеристика.

Таблица 5.5

№№	Наименование	Единица измерения	Показатель
1	По генплану		
1.1	Площадь участка	га	1,9126
1.2	Площадь застройки	м ²	6216,20
1.3	Площадь покрытий	га	0,8444
1.4	Площадь озеленения	га	0,4465
2	По зданию		
2.1	Общая площадь здания	м ²	18880,30
2.2	Полезная площадь здания	м ²	15842,30
2.3	Расчетная площадь здания	м ²	12770,50
2.4	Общий строительный объем	м ³	88024,10
	в т.ч ниже отм. 0.000	м ³	11625,00
	в т.ч выше отм. 0.000	м ³	76399,10
2.5	Количество рабочих мест	чел	70
2.6	Количество учащихся	чел	550
2.7	Количество классов	чел	22
2.8	Этажность	этажей	2-4

Въезд (выезд) на участок предусмотрен с ул. Пионерской.

На участке предусмотрено размещение следующих зданий и сооружений:

- учебный корпус;
- спортивно- оздоровительный корпус;
- корпус столовой и актовый зал;
- трансформаторная подстанция;
- гостевая автостоянка на 15м/мест;

Размещение зданий и сооружений учитывает наиболее рациональное использование площади участка и технологические решения проекта.

Вместимость детских дошкольных учреждений и школ рассчитана с учетом перспективной демографической структуры населения дошкольного и школьного возраста г. Одессы и рекомендованного уровня обеспеченности указанными учреждениями.

Кроме объектов, размещаемых в границах Детального плана, в пределах нормативной транспортно-пешеходной доступности размещены учреждения социально-культурного, коммунально-хозяйственного, инженерно-транспортного обслуживания (Таблица 5.6). Учитывая это, жители жилой застройки в полной мере будут обеспечены учреждениями обслуживания.

Таблица 5.6

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м		Наименование и адрес учреждения и предприятия обслуживания
	Нормативный	Фактический	
Детские дошкольные учреждения	300	<u>500</u> 900	Детский сад-ясли №111 Ул. Солнечная, 10а
		<u>550</u> 1000	Детский сад-ясли комбинированного типа №107, Пер. Экономический, 5а
		<u>330</u> 230	Детский центр «Лукоморье» Генуэзская, 1/9
		<u>250</u> 640	Центр развития «Фудзи» Ул. Солнечная, 16
		<u>280</u> 660	Центр раннего развития детей «Почемучки» ул. Тенистая, 6а/14
Общеобразовательные школы различных степеней образования	750 - 2000	<u>560</u> 150	Частная школа-гимназия «Мечта» Гагаринское Плато, 5/1
			Проектируемая школа на 440 мест

		<u>460</u> 830	Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней №56 Ул. Тенистая, 1
		<u>750</u> 1100	Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней №38 Фонтанская дорога, 37
		<u>950</u> 1350	Учебно-воспитательный комплекс «Астр» ул. Фонтанская дорога, 25/1
Внешкольные учреждения жилых районов	750-1500	<u>350</u> 730	Эколого-натуралистическое подразделение Областного гуманитарного центра внешкольного образования и воспитания Ул. Тенистая, 4
Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий и досуга	500	<u>360</u> 620	Центр отдыха и здоровья «Ark SPA Palace» Ул. Генуэзская, 1а
		<u>400</u> 600	Сеть танцевальных школ «Todes» ул. Посмитного, 1
Культурно-зрелищные центры жилых районов	1500	<u>470</u> 700	Концертный зал «Сады победы» Ул. Пионерская, 28
Поликлиники	1000	<u>170</u> 450	Поликлиника Одесского Национального Медицинского Университета Ул.Тенистая, 8
		<u>750</u> 340	Медицинский центр «Рута» Гагаринское Плато, 1
Аптеки	500	<u>180</u> 430	Аптека «36.5» ул. Тенистая, 8
		<u>720</u> 300	Аптека «Сартус» Ул. Французский бульвар, 60
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	500	<u>150</u> 250	Ресторан «Час Пик» ул. Генуэзская, 1
		<u>200</u> 200	Кафе «Ау» Ул. Генуэзская, 3
Отделения связи	500	<u>1000</u> 1000	Городское отделение связи №62 ул. Фонтанская дорога, 63

6. Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.

Генеральным планом развития г. Одессы предусмотрено дальнейшее развитие магистральной сети города, а именно: создание системы магистральных улиц непрерывного движения, реконструкция существующих магистральных улиц с расширением проезжей части, строительство транспортных развязок на их пересечениях.

Согласно решениям генерального плана, улицы Генуэзская, Посмитного и Пионерская определены магистральными улицами районного значения регулируемого движения. Параметры улиц в красных линиях были определены, исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной сети города и требований нормативной документации ДБН 360 - 92** "Планирования и застройка городских и сельских поселений", В.2.3 - 5 - 2001 "Улицы и дороги населенных пунктов".

Ширина красных линий улицы Генуэзской составляет 40 м. Проезжая часть составляет четыре полосы по две полосы в каждом направлении. Общая ширина проезжей части составит $3,50 \times 4 = 14$ м.

Ширина красных линий улицы Посмитного составляет 35 м. Общая ширина проезжей части составит $3,50 \times 4 = 14$ м.

Ширина красных линий улицы Пионерской составляет 30 м. Общая ширина проезжей части составит $3,50 \times 4 = 14$ м.

Улица Тенистая является жилой улицей местного значения, служащей для обслуживания застройки и связи между улицами Посмитного и Черняховского. Ширина красных линий улицы составляет 20 м. Общая ширина проезжей части составит $3,50 \times 2 = 7$ м.

Улица Солнечная является жилой улицей местного значения, служащей для обслуживания застройки и связи между улицами Генуэзской и Тенистой. Ширина красных линий улицы составляет 15 м. Общая ширина проезжей части составит $3,50 \times 2 = 7$ м.

Переулок Гагаринский является проездом, служащим для связи застройки с улицей Генуэзской. Настоящей работой предусмотрена его реконструкция с переводом его в категорию жилой улицы со следующими параметрами: ширина улицы в красных линиях 15,0 м. Общая ширина проезжей части составит $3,50 \times 2 = 7$ м.

Переулок Курортный является проездом, служащим для связи застройки с улицей Пионерской. Общая ширина проезжей части составит $3,50 \times 2 = 7$ м.

Основное транспортное обслуживание участков № 1 и 2 организовывается со стороны ул. Генуэзской через сеть местных проездов. Вдоль этих проездов размещаются открытые гостевые стоянки. Вокруг зданий предусмотрен проезд пожарных машин и доступ пожарных подразделений в любую квартиру. Основное транспортное обслуживание участков № 3 и № 4 организовывается со стороны ул. Генуэзской и ул. Пионерской и Французского бульвара.

Основная пешеходная связь жителей жилой застройки с ул. Генуэзской и далее к побережью и остановкам общественного транспорта осуществляется по пешеходным аллеям и тротуарам, которые предусматривается разместить на благоустраиваемой территории. Концепцией также предусмотрена сеть

тротуаров и пешеходных дорожек, которая обеспечит удобное пешеходное движение внутри жилой застройки, а также связь с автостоянками, детскими и спортивными площадками.

Для хранения автомобилей, принадлежащих жителям жилых домов, предполагается строительство встроенных подземных паркингов и открытых автостоянок (Таблица 6.3).

Количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92** (Таблица 6.1).

Таблица 6.1

№ з/п	Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности	Количество машино-мест	
		для постоянного хранения автомобилей	для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
1	Жилые здания, которые размещаются в средней зоне города	0,8	0,1

Таким образом,

$$\begin{aligned}
 & \text{количество мест постоянного хранения легковых автомобилей} \\
 & = \\
 & \text{количество двух-, трех- и четырехкомнатных квартир} \\
 & \quad \times 0,8 \\
 & + \\
 & \text{количество однокомнатных квартир} \\
 & \quad \times 0,5 \text{ (коэффициент для однокомнатных квартир)} \\
 & = \\
 & (121+69+62) \times 0,8 + 202 \times 0,5 \text{ (для жилого дома № 1 жилого комплекса № 1)} \\
 & = \\
 & 201,6+101=302,6 \text{ машино-мест} \\
 & \text{и} \\
 & (32+35) \times 0,8 + 45 \times 0,5 \text{ (для жилого дома № 2 жилого комплекса № 1)} \\
 & = \\
 & 53,6+22,5=76,1 \text{ машино-мест} \\
 & \text{и} \\
 & (64+32+48) \times 0,8 + 144 \times 0,5 \text{ (для жилого комплекса № 2)} \\
 & = \\
 & 115,2+72=187,2 \text{ машино-мест} \\
 & \text{и} \\
 & (92+64) \times 0,8 + 92 \times 0,5 \text{ (для жилого комплекса № 3)} \\
 & = \\
 & 124,8+46=170,8 \text{ машино-мест}
 \end{aligned}$$

Количество мест для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
 $= (202+121+69+62+45+32+35+144+64+32+48+92+64+92) \times 0,1 = 1102 \times 0,1 = 110,2 = 110$ машино мест.

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых

автомобилей жителей проектируемой застройки составит $302,6+76,1+187,2=736,7=737$ машино-мест. Количество мест для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки) составит 110 машино мест. Итого для жилой застройки необходимость в машиноместах составит $737+110=847$ машиномест.

Количество мест временного хранения легковых автомобилей посетителей встроенных помещений жилых комплексов и торгово-гостиничного комплекса определяется, исходя из требований таблицы 7.6 ДБН 360-92** (см. таблицу 6.3). Учитывая то, что согласно данным генерального плана г. Одессы (комплексное заключение №240/2009 Центральной службы Украинской государственной строительной экспертизы) уровень автомобилизации в Одессе в современном состоянии составляет 160 автомобилей на 1000 человек, а на первую очередь - 200 автомобилей на 1000 человек, при расчете целесообразно учитывать минимальное количество машиномест, принятых для городов с уровнем автомобилизации до 280 автомобилей на 1000 человек.

Таблица 6.2

№ п/п	Общественные здания и сооружения массового посещения	Расчетная единица Фактически показатель	Количество машино-мест расчетное	Расчет	Количество машино-мест необходимое
1	Встроенные помещения жилых комплексов	<u>На 100 чел</u> 400 чел	5	400 чел / 100 х 5 = 20	20
2	Административно-деловые, офисные комплексы, площадью более 100 м ²	<u>На 100 чел</u> 380 чел	5	380 чел / 100 х 5 = 15	19
3	Торговые центры, универмаги, универсамы (супермаркеты), магазины с площадью торговых залов 2000-5000 м ²	<u>На 100 м²</u> 4323,5	3	4323 м ² / 100 м ² х 3 = 129,69	129,69
4	Гостиница	<u>На 100 чел</u> 314 чел	15	314 чел / 100 чел х 15 = 47,1	47,1
5	Гостиница	<u>На 100 чел</u> 146 чел	15	146 чел / 100 чел х 15 = 47,1	21,9
6	Предприятия общественного питания	<u>На 100 чел</u> 90 чел	8	90 чел / 100 х 8 = 7,2=8	8
7	Поликлиника	<u>На 100 посетителей</u>	10	200 посетителей / 100	20

		200 посетителей		$x 10 = 20$	
8	Учебное заведение	На 100 <u>работающих</u> 70 работающих	10	70 работающих/100 $x 10 = 7$	7
	Итого				272,69=273

Таким образом, количество мест временного хранения легковых автомобилей встроенных помещений жилых комплексов, торгово-гостиничного комплекса, гостиницы, административно-офисного здания, поликлиники и школы составит = 273 машино-мест.

Общая потребность жилых комплексов и учреждений и предприятий обслуживания в местах временного хранения автомобилей составит 1375 машиноместа (1102 + 273) на расчетный период. Результаты расчета количества необходимых машино-мест и оценки емкости проектных открытых автостоянок и паркингов говорят о неполном обеспечении местами постоянного и временного хранения автомобилей (Таблица 6.3). Однако разница между необходимым (1375 шт) количеством машиномест. и проектируемым (1219 шт.) составляет 156 машиноместа или менее 12%, при допустимым 20% в условиях реконструкции (ДБН 360-92** п. 7.43 прим. 2).

Таблица 6.3

№№	Объект	Количество машиномест
1	Встроенная подземная автостоянка жилого комплекса № 1	262
2	Открытые автостоянки жилого комплекса № 1	62
3	Встроенная подземная автостоянка жилого комплекса № 2	264
4	Открытые автостоянки жилого комплекса № 2	0
5	Встроенная подземная автостоянка жилого комплекса № 3	300
6	Открытые автостоянки жилого комплекса № 3	46
7	Встроенная подземная автостоянка торгово-гостиничного комплекса	127
8	Открытые автостоянки торгово-гостиничного комплекса	65
9	Открытые автостоянки церковно-приходской школы	15
10	Встроенная подземная автостоянка гостиничного комплекса	48
11	Встроенная подземная автостоянка административно-офисного здания	25

12	Открытая автостоянка административно-офисного здания	5
	Итого	1219

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры проектируемой территории показаны на «Схеме организации движения транспорта и пешеходов» в составе проекта детального плана.

7. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.

7.1. Водоснабжение и канализация

Подача воды предусматривается из централизованного городского водопровода с подключением к существующим городским сетям. Сеть района - кольцевая, противопожарная, низкого давления. Тушение пожаров предусматривается через гидранты, которые устанавливаются на сети хозяйственного водопровода, и обеспечивают тушение каждого строения из двух гидрантов.

В связи с тем, что централизованный водопровод является основным источником воды, полив предусматривается из хозяйственно-питьевого водопровода два раза в сутки по два часа в часы минимального водопотребления.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных коллекторов с подключением к существующему коллектору по ул. Генуэзской.

Данные проектные решения являются исходными данными для подготовки технических условий на последующих стадиях проектирования. Места подключения и мероприятия, связанные с подключением к городским системам, а также по реконструкции сооружений и сети общегородских систем и их стоимость определяются на последующих стадиях проектирования согласно техническим условиям филиала "Инфоксводоканал" ООО "Инфокс".

7.2. Электроснабжение

Электроснабжение существующей застройки осуществляется по сети 0,4кВ и 6кВ через распределительные пункты 6кВ (РП-6кВ) и трансформаторные подстанции 6/0,4кВ (ТП-6/0,4кВ) от основной трансформаторной 110 Вт ПС «Аркадия».

Для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества закрытых трансформаторных подстанций 6/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-6/0,4кВ). Расположение, количество, мощность ТП-6/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.

Электроснабжение рассматриваемого района предусмотрено на напряжении 6-0,4кВ кабельными линиями электропередачи от новых и существующих ТП-6/0,4кВ.

7.3. Тепло-газо-снабжение

В качестве основного расчетного топлива в котельных принят природный сетевой газ.

С целью улучшения экологического состояния окружающей среды, экономии топливно-энергетических ресурсов, дальнейшего повышения коэффициента эффективности превращения энергии, в том числе за счет отказа от строительства внешних тепловых сетей, на дальнейших этапах проектирования предлагается применение нетрадиционных источников теплоснабжения. Необходимо также рассмотреть возможность применения в архитектурных решениях объектов термо-ветро-установок в комплексе с теплогенераторами для систем отопления и горячего водоснабжения.

Количество источников теплоты, места их размещения, трассы новых распределительных теплосетей уточняются на дальнейших этапах проектирования с учетом соответствующих Технических условий, полученных в установленном порядке.

Газоснабжение существующих и новых потребителей на рассматриваемой территории решается от существующих сетей и объекта ГРП (ШРП).

Место врезки в существующие газопроводы, трассу проектных распределительных газопроводов низкого давления уточняются на дальнейших этапах проектирования с привлечением специализированных проектных организаций.

7.4. Сети связи.

Подключение конкретных абонентов должно решаться на последующих стадиях проектирования на основании конкретных технических условий. Телефонная сеть предусматривается в существующей и проектируемой телефонной канализации. Для качественной телефонной связи, организации IP-телефонии и скоростной передачи данных на объектах рекомендуется использовать оптоволоконные кабели.

Линии проводного вещания рекомендуется выполнять в отдельном канале телефонной канализации. Подключение конкретных абонентов должно решаться на последующих стадиях проектирования на основании конкретных технических условий. Кабели телевидения рекомендуется прокладывать в существующей и проектируемой телефонной канализации.

7.5. Противопожарные мероприятия

При разработке детального плана учитывались требования пожарной безопасности в соответствии с "Правилами пожарной безопасности Украины" и ДБН 360-92**. Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемые объекты социальной инфраструктуры обслуживаются существующим пожарным депо СДПЧ №2 (Привокзальная площадь, 1).

Проектом предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- строительство пожарного депо на 3 машино-выезда по ул. Пионерской;
- строительство системы магистральных улиц для обеспечения транспортных связей проектируемой территории с остальными районами города;

- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;
- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на магистральные и жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин.

8. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 “Будівництво в сейсмічних районах України”, территория относится к сейсмической зоне (7 баллов). При застройке таких территорий необходимо предусматривать проведение детальных тщательных инженерно-геологических и гидрогеологических исследований с целью выявления зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород, запрещается размещение зданий и сооружений без выполнения специальных мероприятий по инженерной защите территорий застройки.

Инженерное обеспечение и благоустройство территории должны соответствовать ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

Все мероприятия по инженерной подготовке и защите территории от неблагоприятных природных и антропогенных явлений следует разрабатывать с учетом инженерно-строительной оценки территории и учитывая тщательные инженерно-геологические и гидрологические изыскания и прогнозные изменения инженерно-геологических условий при разных видах использования территории.

Для предупреждения просадочности грунтов и достижения стойкой эксплуатационной надежности зданий и сооружений при строительстве выполнять как водозащитные так и повышенные качественно конструктивные мероприятия (повышение крепости и общей пространственной жесткости сооружений, увеличение их податливости с помощью гибких и разрезных конструкций, которые обеспечивают нормальную работу оборудования при деформациях оснований).

Так как лессовидные суглинки просадочны (II тип просадочности по грунтовым условиям), то для подготовки оснований под капитальную застройку необходимо выполнить более детальное инженерно-геологическое и инженерно-строительное обследование участков под здания и сооружения.

Схема вертикальной планировки разработана в увязке с планировочными решениями на топографическом материале масштаба 1:2000 в соответствии с ДБН 360-92**, ДБН Б.1.1-14-:2012. При разработке схемы были решены вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативного продольного профиля улицам, способы и направления отвода дождевых и талых вод. Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остаётся без коренных изменений.

На сегодня, на проектируемой территории отвод поверхностных вод осуществляется общесплавной системой канализации. В соответствии с решениями генерального плана на перспективу отвод поверхностных вод будет осуществляться по существующей схеме (общесплавной канализацией).

Так как территория относится к категории повышенной сложности инженерно-геологических и строительных условий освоения, при освоении такой территории необходимо уделить внимание тщательному выполнению организации рельефа и отведению поверхностных вод. Генеральным планом предусмотрено проведение мероприятий по защите от подтопления в районе ул. Генуэзской на площади 2,8 га.

Разработка конкретных мероприятий по организации рельефа внутриквартальных территорий, строительства водоотводных лотков и внутриквартальной сети дождевой канализации выполняется на следующей стадии проектирования (П, Р). Стоимость мероприятий по вертикальной планировке и организации отведения поверхностных вод относится к стоимости проектирования зданий, сооружений, дорог и улиц.

9. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

С целью формирования здоровой и комфортной среды проживания, мест приложения труда и обеспечения охраны природной среды проектом рекомендовано выполнение ряда планировочных и инженерных мероприятий по обустройству территории:

- проведение комплекса мероприятий по инженерной подготовке – упорядочение поверхностного стока;
- обеспечение территории централизованной системой водоснабжения и водоотведения;
- внедрение системы раздельного сбора отходов и их своевременного удаления, общее благоустройство территории;
- для защиты от акустического загрязнения вдоль уличной сети, достижения нормативных показателей по состоянию атмосферного воздуха, необходимо применять шумоизоляционные материалы для фасадной части домов и внутренней планировочной организации помещений.
- благоустройство и озеленение территорий, создание внутриквартального озеленения.

10. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом территории. Структуру территории формируют существующие улицы.

Намечается развитие жилой застройки с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, необходима модернизация

существующей социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры рассматриваемого квартала:

- строительство учреждений здравоохранения, предприятий торгово-гостиничного назначения, общественного питания и обслуживания;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, канализование, уличную мебель и рекламу;
- устройство пешеходных переходов, устройство велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.

11. Предложения по зонированию территории, условиям и ограничениям застройки земельных участков

11.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.

Согласно Закону Украины «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонирования территории устанавливает функциональное назначение, требования к застройке и ландшафтной организации территории. При этом зонирование территории осуществляется с учетом требований предыдущих решений по планированию и застройке территорий (генеральный план), установления для каждой зоны условий и ограничений, а также видов использования земельных участков и объектов недвижимости.

На основе анализа существующей застройки и перспективного функционально-планировочного развития территории, выделены территориальные зоны, для каждой из которых устанавливается соответствующий градостроительный регламент. Территориальные зоны показаны на Схеме зонирования.

Границами зон приняты:

- красные линии улиц;
- границы земельных участков.

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 реконструкции объектов архитектуры, которые излагаются в составе градостроительных условий и ограничений застройки земельных участков.

На рассматриваемой территории в границах разработки ДТП выделены следующие территориальные зоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування територій (зонінг)»:

	I. Непроизводственные (общественные) зоны:
О-2	Административно-деловая зона
О-3	Учебная зона
О-6	Торговая зона
К	Курортная зона
	II. Жилые зоны:
Ж-3	Зона смешанной жилой и общественной застройки средней этажности
Ж-4	Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки
	III. Ландшафтно-рекреационные зоны:
Р-3	Рекреационная зона озелененных территорий общего пользования
	IV. Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-2	Зона улиц, площадей, дорог
	Коммунально-складские зоны
КС-5	Зона объектов 5-го класса вредности

Предложения относительно застройки, землепользования, благоустройства территории и отдельных земельных участков сформулированы на основе перечня разрешенных и допустимых видов использования земельных участков, единых условий и ограничений, которые действуют в пределах зон, определенных схемой зонирования, и распространяются в равной мере на все размещенные в одной зоне земельные участки и объекты недвижимости независимо от форм собственности.

В границах территориальных зон, перечень которых приведен выше, устанавливаются:

1) *Разрешенные виды использования* земельных участков, к которым относятся:

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

2) *Допустимые виды использования земельных участков.*

Допустимые виды использования могут быть разрешены при условии получения специального согласования с соответствующими органами исполнительной власти, специально уполномоченными органами градостроительства и архитектуры, а также разработчиком генерального плана (при необходимости).

При отсутствии на земельном участке преимущественного вида использования, сопутствующий вид не разрешается.

Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, которые обеспечивают реализацию преимущественных и допустимых видов использования отдельных земельных участков (электрообеспечение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, телефонные сети, и т.п.) являются также разрешенными, при условии их соответствия строительным нормам, правилам и стандартам.

Виды использования земельных участков, которые отсутствуют в перечне

разрешенного использования, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны.

Ниже приведен перечень разрешенных и допустимых видов использования земельных участков расположенных в границах территориальных зон, который принят применительно к конкретной рассматриваемой территории, являющейся частью общегородского центра. Буквенная и цифровая индексация зон может быть откорректирована в процессе разработки Плана зонирования (Зонинга) на всю территорию города, который выполняется на основе утвержденного генерального плана.

11.2. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-2 – Административно-деловая зона.

Преимущественные виды 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 общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- гостиницы;
- закрытые спортивные залы, бассейны, катки;
- торговые центры, выставки товаров;
- скверы, бульвары, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- подземно-наземные автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

О-3 – Учебная зона.

Преимущественные виды использования:

- школы, училища.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- открытые автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, реклама и др.).

О-6 – Торговая зона.

Преимущественные виды использования:

- торговые, торгово-гостиничные комплексы.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, реклама и др.).

К – Курортная зона.

Преимущественные виды использования:

- санатории, дома отдыха, гостиницы.
- ландшафтно-рекреационные зоны связанные с профильными объектами.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- спортивно-оздоровительные комплексы;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;
- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, скамьи, мощение);
- оборудованные площадки для отдыха, видовые площадки;
- спортивные и детские игровые площадки.
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

II. Жилые зоны.

Ж-3 - Зона смешанной жилой и общественной застройки средней этажности.

Преимущественные виды использования:

- жилые дома средней этажности;
- скверы, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия торговли;
- физкультурно-спортивные учреждения;
- детские дошкольные учреждения, в том числе совмещенные с начальными школами;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

- культовые сооружения;
- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, реклама и др.).

Ж-4 - Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки.

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома;
- скверы, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия торговли;
- физкультурно-спортивные учреждения;
- детские дошкольные учреждения, в том числе совмещенные с начальными школами;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

- культовые сооружения;
- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, реклама и др.).

III. Ландшафтно-рекреационные зоны.

Р-3- Рекреационная зона озелененных территорий общего пользования.

Преимущественные виды использования:

- парки, скверы, бульвары;
- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, скамьи, мощение);
- оборудованные площадки для отдыха, видовые площадки;
- спортивные и детские игровые площадки.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- административные здания и технические сооружения для обслуживания зоны;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

- культовые сооружения;
- развлекательные комплексы (аттракционы, концертные и танцевальные площадки и др.);
- временные павильоны и киоски для розничной торговли;
- зооуголки.

IV. Зоны транспортной инфраструктуры.

ТР-2 – Зона улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования.

- проезжие части улиц, тротуары, полосы озеленения;
- остановки общественного транспорта;
- подземные и надземные пешеходные переходы;
- мосты, туннели, транспортные развязки;
- инженерное оборудование и устройства, обеспечивающие безопасность движения (турникеты, светофоры, опоры уличного освещения, дорожные знаки);
- подземные инженерные коммуникации;
- трамвайные, троллейбусные 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.

V. Коммунально-складские зоны.

Преимущественные виды использования:

- пожарные депо;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- складские помещения.

12.3. Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон.

Частично территориальные зоны попадают под воздействие планировочных ограничений, которые налагают дополнительные требования к использованию и застройке земельных участков, расположенных в пределах отдельной зоны. Части территориальных зон, попадающих под воздействие планировочных ограничений, определяются как подзоны и обозначены на Схеме зонирования буквенным индексом. Границы подзон определены с учетом границ планировочных ограничений, а также границ планировочных элементов территории - красных линий улиц, земельных участков, пешеходными аллеями парка, естественными рубежами (граница склонов, линия перепада рельефа).

В границах территориальных зон выделены следующие подзоны:

	Территориальные зоны	Подзоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны:	
О-2	Административно-деловая зона	
О-3	Учебная зона	
О-6	Торговая зона	
К	Курортная зона	
	Зона санаториев	КС
	Зона предприятий отдыха и туризма	КОТ
	II. Жилые зоны	
Ж-3	Зона смешанной жилой и общественной застройки средней этажности	
Ж-4	Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки	
	III. Ландшафтно-рекреационные зоны:	
Р-3	Рекреационная зона озелененных территорий общего пользования	
	IV. Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-2	Зона улиц, площадей, дорог	
	Коммунально-складские зоны	
КС-5	Зона объектов 5-го класса вредности	

11.4. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

К – Курортная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	Не ограничивается
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования	Не нормируется.

	застройки	
5	Планировочные ограничения	Сохраняются существующие.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	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)	Устройство, 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», утверждены решением Одесского городского совета от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В охранных зонах осуществляется реставрация и реабилитация достопримечательностей, обеспечивается охрана традиционного характера среды,

		<p>устранения сооружений и насаждений, которые нарушают традиционный характер среды, воссоздания потерянных ценных объектов. Новое строительство возможно только в исключительных случаях по проектам, согласованными с соответствующими органами охраны культурного наследия.</p> <p>На территориях охранных зон:</p> <ul style="list-style-type: none">- хранятся достопримечательности, исторически сформированная застройка, включая фоновые здания, элементы ландшафта;- по специальным проектам, согласованным с соответствующими органами охраны культурного наследия, выполняются работы, связанные с консервацией, реставрацией, приспособлением, музеефикацией достопримечательностей, благоустройством их территории;- обеспечиваются благоприятные для сохранения достопримечательностей состояние гидрогеологии и защита от динамических влияний;- запрещаются градостроительные, архитектурные или ландшафтные изменения, строительные, мелиоративные, дорожные, земляные работы без разрешения соответствующих органов охраны культурного наследия, строительство инженерных и транспортных сетей, гаражей и других зданий и сооружений, которые могут исказить традиционный характер среды;- запрещается любое строительство, не связанное с реставрацией и приспособлением достопримечательностей, реконструкцией исторических зданий и инженерных сетей, благоустройством территории. <p>Подготовку документации к согласованию и для предоставления разрешений на проведение работ осуществляет Управление по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского</p>
--	--	--

		городского совета. Согласование и разрешения на проведение работ предоставляет Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.
--	--	---

О-2 - Административно-деловая зона

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 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	7,6 м от красных линий ул. Генуэзской до административно-офисного здания
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ промпредприятий и коммунально-складских объектов и ДБН 360-92** (п. 7.32*)
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты

	для будівництва»	территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству	Устройство, 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», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Исключение левого поворота автотранспорта при выезде на магистральные улицы, выезды и подъезды к объектам со стороны общегородских магистралей через сеть местных проездов, устройство велодорожек, мероприятий для маломобильных групп населения, пр. Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с табл. №5.3-1, п.п.1,2.

О-3– Учебная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	Не ограничивается при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	5,5 м от красных линий ул. Пионерской до церковно-приходской школы
5	Планировочные ограничения	Отсутствуют
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	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)	Устройство, 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», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92**

		«Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

О-6– Торговая зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	24,5 м от красных линий ул. Генуэзской до торгово-гостиничного комплекса
5	Планировочные ограничения	Отсутствуют
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожешні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в	Устройство, реконструкция и ремонт сети

	том числе восстановлению благоустройства)	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», утверждены решением Одесского городского совета от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-3 – Зона смешанной жилой и общественной застройки средней этажности

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	До 5-ти этажей
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.7, примечания 1-5.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Не определяется

5	Планировочные ограничения	Отсутствуют
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	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 сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

Ж-4 – Зона многоэтажной смешанной жилой и общественной застройки

Градостроительные условия и ограничения:		
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	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
3	Максимально допустимая	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування.

	плотность населения (для жилой застройки)	Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.7, примечания 1-5.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	4,3 м от красных линий ул. Тенистой до жилого комплекса № 1 (1-секционного) 88,8 м от красных линий ул. Генуэзской до жилого комплекса № 1 (3-хсекционного) 0,8 м и 7,6 м от красных линий ул. Гагаринское плато до жилого комплекса № 2 (3-секционного)
5	Планировочные ограничения	Отсутствуют
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	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 сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

III. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ.

Р-3 – Рекреационная зона зеленых насаждений общего пользования.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Застройка территории исключается
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Застройка территории исключается
3	Максимально допустимая плотность населения	Не определяется
4	Планировочные ограничения	Отсутствуют
5	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Не определяется
6	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профільної нормативної документацією.
7	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
8	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Предусмотреть ремонт (воссоздание) пешеходных тротуаров, аллей с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и дополнительное озеленение, в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
9	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
10	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	Отсутствуют
11	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

12. Техничко-экономические показатели

№№/пп	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	I очередь	Расчетный срок
1.	Территория				
	Территория в границах проекта	га	66,31	66,31	66,31
	в том числе:				
1.1	- участки жилой застройки	га	2,31	3,43	3,43
1.2	- участки учреждений и предприятий обслуживания	га	2,42	2,89	2,89
1.4	- участки курортного назначения	га	2,16	2,45	2,45
1.5	- участки вспомогательной застройки	га	1,07	0,86	0,86
1.6	- зеленые насаждения	га	28,12	26,08	26,08
1.7	- улицы, площади	га	30,23	30,57	30,57
2	Жилая застройка				
2.1	Общая площадь квартир	м ²	209591,07	273052,07	273052,07
2.2	Количество квартир, из них	шт.	2259	3361	3361
	1-комнатных	шт.	0*	483*	483*
	2-комнатных	шт.	0*	309*	309*
	3-комнатных	шт.	0*	200*	200*
	4-комнатных	шт.	0*	110*	110*
2.3	Количество жителей	чел	6544	9190	9190
2.4	Площадь встроенных помещений общественного назначения	м ²	0*	8012,06*	8012,06*
3	Санаторно-курортные учреждения				
	Вместимость	чел	2237	2697	2697
4	Уличная сеть и городской пассажирский транспорт				
4.1	Протяженность уличной сети, всего:	км	3,72	3,72	3,72
	в том числе:				
	- магистральные улицы районного значения	км	1,95	1,95	1,95
	- улицы местного значения	км	1,77	1,77	1,77
4.2	Количество транспортных развязок	единиц	6	6	6
4.3	Плотность уличной сети, всего:	км/км ²	0,001	0,001	0,001

4.4	Протяженность линий наземного общественного транспорта, всего:	км	5,22	5,22	5,22
	в том числе:				
	- трамвай	км	1,58	1,58	1,58
	- троллейбус	км	1,58	1,58	1,58
	- автобус	км	2,06	2,06	2,06
4.5	Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км ²	0,002	0,002	0,002
4.6	Паркинги временного хранения легковых автомобилей (автостоянки)	Машиномест	0*	1219*	1219*
5	Инженерное оборудование				
5.1	Водоснабжение				
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	3.6	3.6	4.6
5.2	Канализация				
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	4.7	4.7	5.7
5.3	Электроснабжение				
	Протяженность распределительной сети 6-10 кВ	км	6.8	7,3	7,3
	Объем суммарного потребления	МВт	10,9	**	**
5.4	Теплоснабжение				
	Объем суммарной нагрузки	Гкал/час	10,267	**	**
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	3,147	3,147	3,147
5.5	Газоснабжение				
	Объем суммарного потребления	м ³ /год	1,854	3,354	3,354
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	3,95	4,95	4,95
6	Охрана окружающей среды				
	Санитарно-защитные зоны, всего	га	14.07	13.89	13.89

* показатели участков № 1, № 2, №3, №4

** информация будет подготовлена на последующих стадиях проектирования

II. Исходные данные

1. Решение Одесского городского совета про разработку детального плана территории в границах улиц: Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской и Гагаринского плато в г. Одессе №2770-VI от 19.02.2013.
2. Письмо Департамента экологии и развития рекреационных зон Одесского городского совета № 1176/01-14/1 от 29.05.2013.
3. Письмо Приморской районной администрации № 01-11/1092 от 29.05.2013.
4. Письмо Управления инженерной защиты города и развития побережья № 05-787 от 29.05.2013.
5. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-12/1305 от 03.06.2013.
6. Письмо Департамента Экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации №53/08 от 07.06.2013.
7. Письмо Главного управления Госземагенства в Одесской области № 01-5-07/2760 от 12.06.2013.
8. Письмо Главного управления Государственной службы Украины по чрезвычайным ситуациям в Одесской области № 02/763/08 от 13.06.2013.
9. Письмо Приморской районной администрации № 01-11/1259 от 17.06.2013.
10. Письмо Управления Градостроительства и архитектуры Одесской областной государственной администрации №354/04-24/572 от 19.06.2013.
11. Письмо «Энергоснабжающей Компании Одессаоблэнерго» № 07/19-665 от 20.06.2013.
12. Письмо ООО «Инфокс» филиала «Инфоксводоканал» №94/07-29 от 01.07.2013.
13. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/970,974,995-09-05 от 21.06.2013.
14. Решение Одесского городского совета от 18ю07.2013 № 3648-VI
15. Письмо Управления Градостроительства и архитектуры Одесской областной государственной администрации №519/04-24/735 от 31.07.2013.

16. Письмо Департамента Экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации №639/08/448 от 29.07.2013.

17. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-12/1863 от 29.07.2013.

18. Письмо Главного управления Государственной службы Украины по чрезвычайным ситуациям в Одесской области № 01/1758/19 от 31.07.2013.

19. Письмо Главного управления Государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области № 02/2616 от 31.07.2013.

20. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья Одесского городского совета № 07/1218 от 26.07.2013.

21. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 110/07-29 от 29.07.2013.

22. Письмо Управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одесагаз» № 1589/09 от 30.07.2013.

23. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 07/19-982 от 29.07.2013.

24. Письмо КП «Теплоснабжение города Одессы» № 15/01-03-79 от 01.08.2013.

25. Письмо ГСК «Черноморское морское пароходство»

26. Договор аренды от 11.11.2011 между региональным отделением Фонда государственного имущества и Национальным университетом «Одесская юридическая академия»

27. Договор аренды от 03.05.2012 между региональным отделением Фонда государственного имущества и Национальным университетом «Одесская юридическая академия»

ОДЕСЬКА
МІСЬКА РАДА

РІШЕННЯ

18.07.2013р

г. Одесса

ОДЕССКИЙ
ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

РЕШЕНИЕ

№ 3648-VI

Про внесення змін до рішення
Одеської міської ради від 19.02.2013 р.
№ 2770-VI «Про розробку детального
плану території у межах вулиць:
Посмітного, Тінистої, Сонячної,
Генуезької та Гагарінського плато
в м. Одесі» в частині назви рішення

Відповідно до статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 10, 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статті 12 Закону України «Про основи містобудування», на підставі звернень Національного університету «Одеська Юридична Академія», Благодійного фонду «Студентська церква», враховуючи потребу комплексного вирішення питань перспективного розвитку інженерної, транспортної та соціальної інфраструктури території від вул. Піонерська до Гагаринського плато, Одеська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Внести зміни до рішення Одеської міської ради від 19.02.2013 р. № 2770-VI «Про розробку детального плану території у межах вулиць: Посмітного, Тінистої, Сонячної, Генуезької та Гагарінського плато в м. Одесі»:
 - 1.1. пункт 1 цього рішення викласти в наступній редакції:
«1. Розробити детальний план територій у межах вулиць: Посмітного, Тінистої, Сонячної, Генуезької, Піонерської та Гагарінського плато».
2. Департаменту інформації та зв'язків з громадськістю Одеської міської ради протягом двох тижнів після прийняття цього рішення забезпечити його оприлюднення у відповідних засобах масової інформації.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Одеської міської ради з планування забудови територій та архітектури.

Міський голова

О. Костусев

034577 ✻



ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

65032, Одеса, пр. Шевченка, 4, тел. 71-89-568, ф. 71-89-294, Email: oblarhitektura@odessa.gov.ua

від 31.07.2013 № 519/04-24/735

на № _____ від _____

Грекову А.С.
Фрмму *расширяеться*
Фрмму

Управління архітектури та
містобудування
Одеської міської ради
вул. Гоголя, 10,
м. Одеса, 65082

Коледж А.О. *01.08*

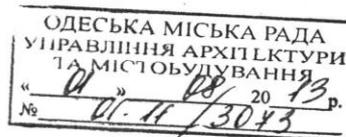
Відповідно до пункту 3 частини першої статті 7 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» надсилаємо одержані управлінням містобудування та архітектури облдержадміністрації державні вимоги та пропозиції служб для врахування їх під час розроблення детального плану території в межах вулиць Посмітного, Тіниста, Сонячна, Генуезька, Піонерська, Гагаринське плато в місті Одеса, замовником якого є управління архітектури та містобудування Одеської міської ради:

- Департаменту екології та природних ресурсів облдержадміністрації від 29.07.2013 № 639/08/448;
- управління охорони об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації від 29.07.2013 № 01-12/1863;
- Головного управління ДСНС України в Одеській області від 31.07.2013 № 01/1758/19.

Додаток: на 17 арк. в 1 прим.

Заступник начальника управління

Т.А.Барабанова





УКРАЇНА

ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

ДЕПАРТАМЕНТ ЕКОЛОГІЇ ТА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ

вул. Канатна, 83, м. Одеса, 65107, тел./факс (048) 722-30-71, тел. 728-33-81
E-mail: ecolog2@ukr.net веб-сайт: http://ecology2.odessa.gov.ua/ Код ЄДРПОУ 38721915

29.07.2013 № 639/08/448

на № _____ від _____

Заступнику начальника
управління архітектури та
містобудування Одеської
обласної державної
адміністрації
Барабановій Т.А.

На Ваш лист від 26.07.2013 №519/04-24/723 Департамент екології та природних ресурсів Одеської обласної державної адміністрації в межах компетенції надає інформацію стосовно вимог щодо планування, забудови та іншого використання під час розроблення детального плану території в межах вулиць: Посмітного, Тіниста, Сонячна, Генуезька і Гагарінське плато у м. Одеса.

Район в межах вулиць: Посмітного, Тіниста, Сонячна, Генуезька та Гагарінське плато характеризується високим забрудненням атмосферного повітря викидами забруднюючих речовин від автотранспорту. Тому при плануванні забудови для зниження рівня забруднення навколишнього середовища від роботи транспорту необхідно передбачити:

- модернізацію та удосконалення вулично-дорожньої мережі, будівництво нових транспортних розв'язок (у тому числі на різних рівнях);
- спорудження підземних і надземних переходів для поділу потоків транспорту і пішоходів.

Також, у зв'язку із зміною клімату, в частині збільшення кількості і інтенсивності екстремальних гідрометеорологічних явищ, під час розроблення детального плану території необхідно обов'язково передбачити облаштування зливних каналізаційних мереж.

Станом на 26.07.2013 на обліку Департаменту екології та природних ресурсів Одеської обласної державної адміністрації в межах вулиць Посмітного, Тіниста, Сонячна, Генуезька та Гагарінське плато у м. Одеса знаходиться 5 суб'єктів господарювання, які здійснюють спеціальне водокористування, а саме:

1. ТОВ «Санаторій-профілакторій «Молдова» (вул. Посмітного, 2). Підприємство здійснює забір води із Чорного моря, міськводопроводу та скидання стічних вод до мереж міськканалізації.
2. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Аркадія» (вул. Посмітного, 19-А). ОСББ здійснює забір води із однієї артезіанської свердловини та скидання стічних вод до мереж міськканалізації.

ТА АРХІТЕКТУРИ
519/24
10 02 12

3. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Атріум» (вул. Посмітного, 9-А). ОСББ здійснює забір води із однієї артезіанської свердловини, міськводопроводу та скидання стічних вод до мереж міськканалізації.

4. ВАТ «Інтурист» (вул. Сонячна, 1). Підприємство здійснює забір води із однієї артезіанської свердловини, міськводопроводу та скидання стічних вод до мереж міськканалізації.

5. ГО «Одеська Вірменська община» (Гагарінське плато, 5). Громадська організація здійснює забір води із однієї артезіанської свердловини та скидання стічних вод до мереж міськканалізації.

При розробленні ДПТ в межах вулиць Посмітного, Тіниста, Сонячна, Генуезька та Гагарінське плато у м. Одеса необхідно передбачити винесення в натуру першого поясу (суворого режиму) зон санітарної охорони артезіанських свердловин.

Під час розроблення детального плану території, визначаємо необхідним вести розроблення вищезазначеного детального плану території у відповідності до затвердженого генерального плану м. Одеси, у порядку визначеному Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про основи містобудування», ДБН Б.1.1-14:2012, вважаємо доцільним вести планування з дотриманням вимог статті 62 Земельного кодексу України та статті 90 Водного кодексу України, а також з дотриманням вимог Закону України «Про мораторій на зміну цільового призначення земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах».

Директор Департаменту



В.М.Дацюк

Шагохіна 728 38 08
Нігальчук 728 33 59
Харіна 728 36 24



ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

вул. Троїцька, 43, м. Одеса, 65045, Україна, ЄДРПОУ 13882622. Тел.: (048) 722-22-78, факс: (0482) 34-52-62
E-mail: nasledie@odessa.gov.ua www.nasledie.odessa.gov.ua

29.07.13. № 01-12/1263

на № _____ від _____

Управління містобудування та
архітектури облдержадміністрації

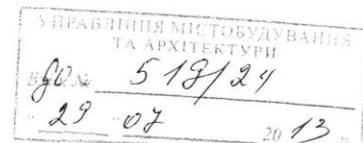
На Ваш запит від 26.07.2013 р. № 519/04-24/723 щодо надання інформації про наявність об'єктів культурної спадщини в межах вулиць Посмітного, Тінистої, Сонячної, Піонерської, Генуезької, Гагарінське плато в м. Одесі з метою створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини в ході розробки детального плану території в межах зазначених вулиць міста Одеси, повідомляємо.

Згідно з наявною в управлінні архівною документацією, земельні ділянки (за наданою схемою), що розглядаються в матеріалах детального плану території в межах вулиць Посмітного, Тінистої, Сонячної, Піонерської, Генуезької, Гагарінське плато в місті Одесі, знаходяться:

- південна частина ділянки № 1 розміщується частково в межах комплексної охоронної зони окремих груп пам'яток „Аркадія”;
- на півночі ділянка № 2 вздовж вул. Піонерської (кол. Сергія Варламова) межує з Історичним ареалом „Французький бульвар”;
- на півдні ділянка № 2 вздовж вул. Генуезької межує з комплексною охоронною зоною окремих груп пам'яток „Аркадія”.

Межі і режими використання Історичного ареалу „Французький бульвар” та комплексної охоронною зоною окремих груп пам'яток „Аркадія” визначені науково-проектною документацією, затвердженою наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 (схема додається). Крім того, в межах ділянки № 1 знаходиться пам'ятка містобудування та архітектури місцевого значення – Корпус санаторію „Молдова” споруджений у 1955-1956 роках (арх. І.О.Гродський, В.Ф.Смирнов, Б.І.Шимков) – рішення Одеського облвиконкому від 27.12.1991 р. № 580 (копія додається).

Враховуючи викладене, проектні роботи на ділянці № 1 повинні здійснюватись відповідно до вимог режиму використання об'єктів культурної спадщини в межах комплексної охоронної зони окремих



Оскільки земельні ділянки (№2) розміщуються на території прилеглої до Історичного ареалу „Французький бульвар” (вул. Сергія Варламова) та комплексної охоронної зони окремих груп пам’яток „Аркадія” (вул. Генуезька) нове будівництво повинно пов’язуватися з вимогами режимів використання зазначених зон визначених вказаною науково-проектною документацією.

Додатки:

- схема місця розташування земельних ділянок, надана замовником - 1 арк;
- схема комплексної охорони зони окремих груп пам’яток „Аркадія” поєднаного з межами земельної ділянки, яка розглядається в матеріалах детального плану території – 1 арк;
- наказ Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08 з додатком режимів використання територій в межах комплексної охоронної зони окремих груп пам’яток „Аркадія”, Історичного ареалу „Французький бульвар” - 6 арк.
- рішення Одеського облвиконкому від 27.12.1991 р. № 580 з додатком – 2 арк.

Начальник управління



Н.А.Штербуль

Дунявіна Валентина Михайлівна



пам'ятка
архітектури -
"Корпус санаторію
„Молдова“

МЕЖІ :

-  ТЕРИТОРІЇ ЯКІ РОЗГЛЯДАЮТЬСЯ
-  ТЕРИТОРІЇ КОМПЛЕКСНОЇ ОХОРОННОЇ ЗОНИ
-  ТЕРИТОРІЇ ІСТОРИЧНОГО АРЕАЛУ

III. Межі територій зон охорони пам'яток

I. Охоронні зони:

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

2. Комплексні охоронні зони окремих груп пам'яток:
Пам'ятника жертвам фашизму, пам'ятника М. Горькому розташованих на території парку ім. М. Горького по вул. Космонавтів 17-а:

- межа проходить по вул. Генерала Петрова, Варненської до вул. Космонавтів. *т. вул. Терешкової*

Аркадія :

- межа проходить по вул. Генуезькій, Академіка Курчатова, Тінистій до проїзду між вул. Тінистою і Генуезькою.

Будівля штабу училища по вул. Фонтанська дорога:

- з півдня межа проходить між корпусами будівель № 10 по вул. Фонтанська дорога, вздовж території східної межі будинку № 8/8, проходить вздовж меж будинків №№ 8/3, 8/4, 8/1 до вул. Фонтанської.

Навчальний корпус училища (Кадетський корпус) по вул. Фонтанська дорога – ріг Армієвської:

- межа проходить по вул. Фонтанська дорога, з півночі – вздовж основного корпусу до меж будівлі іподрому, проходить вздовж східної межі будівлі № 4, західної межі будівель №№ 2/1, 2/10 по вул. Артилерійській до Фонтанської дороги.

Технологічний інститут по вул. Канатній 112:

- межа проходить по вул. Канатній, зі сходу – вздовж північних меж будівель №№ 122, 116 по вул. Канатній, паралельно до вул. Середньофантанської по західній межі адміністративних будівель, вздовж південної межі будівлі № 104 з виходом на вул. Канатну.

Вокзал станції «Одеса-Малая» по Люстдорфській дорозі, 2:

- межа проходить по Люстдорфській дорозі, на захід вздовж залізничної колії до вул. Складської, на північ вздовж південно-східної межі промзони з виходом на ріг вул. Басейної та Люстдорфської.

Комплекс будівель заводу ім. Січневого Повстання та пам'яток, розташованих на його території по Олексіївській площі:

- межа проходить по вул. Степовій, перетинаючи вул. Заньковецької, вздовж північної межі території заводу до пер. Грузового, далі по вул. Олексіївська площа до вул. Адмірала Лазаренка по північній межі території скверу Мізікевича.

ЗНАЧНО
БРАХУВАТИ
ВИБОРУ
МІСЦЬ



МІНІСТЕРСТВО КУЛЬТУРИ І ТУРИЗМУ УКРАЇНИ

НАКАЗ

20.06.2008

(дата)

№ 728/0/16-08

м. Київ

Про затвердження науково-проектної документації щодо визначення зон охорони пам'яток, меж і режимів використання історичних ареалів м. Одеси та занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України

Відповідно до статей 5, 14 Закону України „Про охорону культурної спадщини”, враховуючи висновок спільного засідання Експертної комісії з розгляду питань занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України та Науково-методичної ради з питань охорони культурної спадщини Міністерства культури і туризму України (протокол № 4 від 14.02.08)

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити межі та режими використання зон охорони пам'яток культурної спадщини та історичних ареалів міста Одеси, визначених науково - проектною документацією, розробленою Науково - дослідним інститутом пам'яток охоронних досліджень та Українським державним науково - дослідним інститутом проектування міст “Діпромісто” (додається).
2. Визначити, що науково - проектна документація, зазначена в п. 1 наказу, зберігається в Державній службі з питань національної культурної спадщини.
3. Занести до Державного реєстру нерухомих пам'яток України за категорією місцевого значення об'єкти культурної спадщини у м. Одесі згідно з переліком, викладеним у додатку 1.
4. Визнати такими, що не підлягають занесенню до Державного реєстру нерухомих пам'яток України у зв'язку з невідповідністю критеріям, визначеним постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.01 № 1760 «Про затвердження Порядку визначення категорій пам'яток

для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України" об'єкти культурної спадщини у м. Одесі згідно з переліком, викладеним у додатку 2.

5. Органам охорони культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації:

5.1. Забезпечити протягом 2008 - 2009 років приведення у відповідність до цього наказу облікової документації на пам'ятки, включені відповідно до нього до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

5.2. Поінформувати власників пам'яток або уповноважені ними органи про занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України та забезпечити укладення охоронних договорів і видачу свідоцтв про реєстрацію об'єкта культурної спадщини як пам'ятки.

5.3. Довести цей наказ до відома органів з питань земельних ресурсів, архітектури та містобудування Одеської міської та обласної державних адміністрацій та забезпечити його виконання.

6. Контроль за виконанням наказу покласти на голову Державної служби з питань національної культурної спадщини Кучерука М.М.

Міністр



В.Вовкун

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На територіях охоронних зон:

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

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

Погодження та дозволи на проведення робіт надають:

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

III. Зони регулювання забудови

Для всіх територій зон регулювання забудови режим використання території передбачає здійснення реконструкції будівель і споруд. Ступінь

реконструкції визначається цінністю наявних об'єктів культурної спадщини, розташуванням зони в історичних ареалах чи за їх межами, особливостями об'ємно-просторового устрою, а також відповідно до вимог збереження традиційного характеру середовища.

У зоні регулювання забудови зберігаються цінні історичні розпланування і забудова, озеленення та благоустрій, виразні елементи ландшафту; закріплюється та відтворюється значення пам'яток в архітектурно-просторовій організації історичного середовища; забезпечуються сприятливі умови огляду пам'яток та історичного ареалу в цілому. На всіх ділянках зони регулювання забудови має бути забезпечена відповідність нових будівель і споруд архітектурному середовищу за масштабними параметрами.

Забороняється розміщення нових промислових підприємств, транспортних, складських та інших споруд, які створюють великі вантажні потоки, забруднюють повітряний і водний басейни. Обмежується будівництво транспортних магістралей, розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища.

У зонах регулювання забудови нові будівлі регламентуються за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членувань, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним використанням:

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

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

У разі будівництва нових чи реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд у межах зон регулювання забудови необхідні всебічні композиційні обґрунтування рішень щодо поверховості, типу будинків, розміщення, композиційних зв'язків з історичним центром, які мають виконуватися в рамках передпроектних проробок чи історико-містобудівного обґрунтування.

IV. Зони охоронюваного ландшафту

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

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



УРСР
ОДЕСЬКА ОБЛАСНА РАДА
НАРОДНИХ ДЕПУТАТІВ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

УССР
ОДЕССКИЙ ОБЛАСТНОЙ СОВЕТ
НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

РЕШЕНИЕ

от 27.12.91 № 580

г. Одесса

Об утверждении списка объектов, подлежащих взятию под охрану как памятники градостроительства и архитектуры местного значения

Во исполнение письма Госстроя Украины от 26.07.91г. № I-52/390, на основании статьи 8 Закона Украины "Об охране и использовании памятников истории и культуры" исполком Одесского областного Совета народных депутатов

РЕШИЛ:

1. Список объектов, подлежащих взятию под охрану как памятники градостроительства и архитектуры местного значения по Одесской области, подготовленный Главным управлением архитектуры и градостроительства совместно с Украинским специальным научно-реставрационным проектным институтом "Укрпроектреставрация" и одобренный Ученым советом Киевского филиала всесоюзного научно-исследовательского института архитектуры и градостроительства - утвердить/прилагается/.

2. Главному управлению архитектуры и градостроительства /т. Вишталенко/, управлению культуры /т. Черкасский/ обеспечить опубликование в I квартале 1992г. сводного списка памятников градостроительства и архитектуры по Одесской области и передать его исполкомам городских/районных/Советов народных депутатов, заинтересованным организациям и учреждениям.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на начальника Главного управления архитектуры и градостроительства т. Вишталенко С.П.

Председатель исполкома
Управляющий делами

[Signature]
[Signature]

Р.Б.Боделан
В.И.Нижниковский

02.80 2.00 01.011-3.000 007

ОДНО
ОРИГИНАЛОМ

Приложение
к решению облисполкома
№ 580 от 24.12.91

СПИСОК

объектов, подлежащих взятию под охрану как памятники архитектуры и градостроительства местного значения

№	Наименование памятника архитектуры и градостроительства	Дата сооружения, Автор	Местонахождение
---	---	------------------------	-----------------

Памятники архитектуры и в г.Одессе

1.	Павильон остановки Трамвая	1910 г. Арх. С.А. Ландесман	Аркадийская балка
2.	Мостик трамвайный	1910 г. Арх. М.Ф. Безчастнов	Аркадийская балка
3.	Морские ванны	1900-е гг.	Аркадийская балка
4.	Спальный корпус № I Дома отдыха "Приморье"	1954-1956 гг. Арх. Л.К. Афанасьева Арх. Л.Н. Павловская	Аркадия Д/о "Приморье"
5.	Спальный корпус №2 Дома отдыха "Приморье"	1962 г. Арх. А. Гольденберг	Аркадия Д/о "Приморье"
6.	Здание столовой Дома отдыха "Приморье"	1951-1953 гг. Арх. А. Гольденберг	Аркадия Д/о "Приморье"
7.	Корпус санатория "Молдова"	1950-е гг. Арх. И.О. Гродский Арх. Е. Смирнов	Аркадия, сан. "Молдова" ул. Генуэзская
8.	Жилой дом	1870-е гг. Арх. Ф.В. Гонсиоровский	ул. Артема, №8-10
9.	Жилой дом	Кон. XIX в.	ул. Артема, №17
10.	Дом и торговый ряд	1810-е гг. Арх. Ф. Фраполли	ул. Артема, №15-17
11.	Торговый ряд	1810-е гг. Арх. Ф. Фраполли перест. 1840-е гг. Арх. И.С. Козлов	ул. Артема, №32
12.	Доходный дом	Кон. XIX в.	ул. Асташкина, №9
13.	Доходный дом	Кон. XIX в.	ул. Асташкина, №15
14.	Доходный дом	Кон. XIX в. Арх. Л.Ц. Оттон	ул. Баранова, №4 уг. ул. Сеченова
15.	Доходный дом	Кон. XIX в. Арх. И.С. Козлов	ул. Баранова, №12
16.	Особняк	Сер. XIX в. Арх. Л.Л. Влодек	ул. Баранова, №25 /с отступл. от красной линии/

Згідно
з оригіналом



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ

Головне управління ДСНС України в Одеській області

вул. Прохорівська, 6. м. Одеса, 65091, тел.: (048) 779-31-12, факс (048) 724-56-00, 722-74-75, 722-81-29.
www.odesa.mns.gov.ua код ЄДРПОУ 38643633 E-mail: odesa@mns.gov.ua

31.07.2013 № 01/1758/19

На № _____ від _____

Начальнику управління містобудування
та архітектури Одеської обласної
державної адміністрації
Єрохіній Н.О.

На Ваше звернення від 26.06.2013 р. вих. № 519/04-24/723 щодо надання вимог питань цивільного захисту, техногенної та пожежної безпеки при розробленні "Детального плану території в межах вулиць: Посмітного, Тинистій в Сонячну, Генуезької і Гагарінське плато у місті Одесі", Головне управління ДСНС України в Одеській області надає відповідні вимоги.

1. Вимоги з питань цивільного захисту:

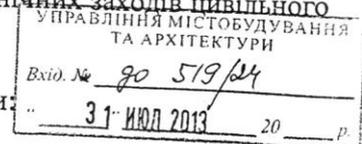
1.1. Згідно вимог ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території» для зазначеного проекту детального плану необхідно обов'язково розробити схему інженерно – технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони).

1.2. У разі, якщо на даній території планується будівництво об'єктів, які входять до переліку об'єктів, визначених додатком А ДСТУ Б А.2.2-7:2010, то на стадіях проектування засновнику будівництва необхідно направити запит для отримання в Головному управлінні ДСНС України в Одеській області вихідних даних та вимог щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони).

2. Вимоги з питань пожежної та техногенної безпеки:

2.1 При проектуванні проїздів і пішохідних шляхів слід забезпечувати можливість проїзду пожежних машин до будівель і доступ рятувальників з автодрабин і автопідйомників в будь-яке приміщення згідно ДБН 360-92.

2.2 Відстань від краю проїжджої або спланованої поверхні, що забезпечує проїзд пожежних машин, до стін будівель приймати 5-8 м для мало поверхових будівель, 8-10 м для багатоповерхових будівель підвищеної поверховості і висотних. Ширину проїзду приймати не менше 3,5 м. В зоні між будівлями і



000665



ДЕРЖАВНА САНІТАРНО-ЕПІДЕМІОЛОГІЧНА СЛУЖБА УКРАЇНИ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ САНІТАРНО-ЕПІДЕМІОЛОГІЧНОЇ
СЛУЖБИ В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ

65029, м. Одеса, вул. Старопортофранківська, 8 тел. 723-48-42, факс 723-04-32, E-mail:
odesoblsest@te.net.ua

31.07.13р. № 02/2616

на № 01-12/411 вих від 24.07.2013 р.

Тренот А.С.

05.08. в одесі

В. о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради
Колокольнікову В.І.

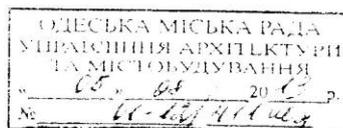
На Ваш лист від 24.07.2013 № 01-12/411 вих щодо розгляду проекту «Детальний план території в межах вулиць: Посмітного, Теніста, Сонячна, Генуезька, Піонерська та Гагаринське плато в місті Одесі», повідомляю, що згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» санітарно-епідеміологічна експертиза проектної документації не входить до повноважень Головного управління Держсанепідслужби в Одеській області.

Головний спеціаліст Одеського міського управління Головного Управління Держсанепідслужби в Одеській області прийме участь в розгляді документації на засіданні архітектурно-містобудівної ради при управлінні містобудування та архітектури Одеської міської ради.

Начальник Головного управління
Держсанепідслужби в Одеській області,
Головний державний санітарний лікар
Одеської області

Л.Г. Засипка

Степанова Л.В.
Вілянська К.С.
Швалова О.В.





**ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ ІНЖЕНЕРНОГО ЗАХИСТУ ТЕРИТОРІЇ МІСТА
ТА РОЗВИТКУ УЗБЕРЕЖЖЯ**

вул. Б. Хмельницького, б. 18, м. Одеса, 65007, Україна, тел. 722-12-54, факс 32-16-98, e-mail: eng_zahist@omr.odessa.ua

К.П. А.В.С. № *17-16/18*
на № *01-12/270/13* *К.П. А.В.С.*

Григор'єв І.С.
05.08.13 *4 сторінки*
В.С.С.

І.о начальника управління
архитектуры и
градостроительства ОГС
Колокольникову В.И.

Уважаемый Владимир Иванович!

В Управлении ИЗТГ и РП рассмотрен Ваш запрос исх. №01-12/270 от 21.05.2013г. относительно предоставления информации для разработки ДПТ в границах улиц: Посмитного, Тенистая, Солнечная, Генуэзская и Гагаринское плато.

На данной территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: оползнеопасные явления, подработка территории искусственными подземными выработками, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовидных грунтов и др.

В границах данного участка проходят подземные сооружения, входящие в комплекс противооползневых сооружений.

Указанная территория характеризуется сложными инженерно-геологическими условиями, требует изучения и систематизации значительного объема архивных документов.

Начальник управления

О. П. Сирота

024758

Исп. Лучишин В.Н.
тел. 725-11-74

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ
ТА МІСТОБУДУВАННЯ
" 05 " 08 / 20 13 р.
№ 01-12/431/13



ТОВ "ІНФОКС"

Філія "ІНФОКСВОДОКАНАЛ"

65039 м.Одеса, вул.Басейна,5
тел.705-56-01 факс: 705-56-21

№ 10/07-29 від 29.07.13г.

На №01-12/427 исх от 25.07.13г.

Генерал А.С.
08.08.13 *и следующие*

И.о. начальника управления
Архитектуры и Градостроительства
Колокольникову В.И.

Информация о неудовлетворительном состоянии системы канализации района Аркадии и напорного коллектора от КНС №8 поступала с октября 2001г.

Так, 11.10.2001 за № 1853 в УТЭК были направлены первоочередные мероприятия по улучшению работы системы канализации г.Одессы, а 23.07.2003г за № 1068 УТЭК направлен перечень аварийных объектов жилищно-коммунального хозяйства по КП «Одесводоканалу».

Единственный стальной напорный коллектор от КНС №8 (вместо предусмотренных СНИПом 2-х) в аварийном состоянии. В то же время, ведется интенсивная застройка бассейна КНС №8 со значительным увеличением водоотведения, что увеличивает нагрузку на аварийный коллектор, в связи с чем повышается вероятность выхода его из строя.

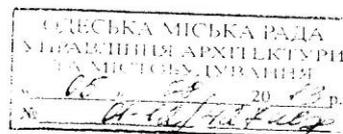
Несмотря на неоднократные обращения в УТЭК, который выдавал технические условия на водоснабжение и водоотведение новых объектов, которые получают воду от того же источника, что и указанные Вами районы (ВНС «Главная») и отводят стоки на КНС №8 в Аркадии, только за период 2003-2006г выдали технические условия на объем водопотребления и водоотведения более 17 тысяч м³/сут.

Из изложенного ясно, что системы водопровода и канализации указанного района работают на границе своих возможностей, так как не завершено строительство водовода от ВНС «Южная» до 5-й станции Б.Фонтана и не закончена реконструкция системы водоотведения южного района города (строительство КНС №7-а, напорного коллектора от нее до КНС №6-б и реконструкция самой КНС, которая выполняется за средства Мирового банка), что лишает Инфоксводоканал возможности обеспечить бесперебойное водопотребление и водоотведение указанного района.

Заместитель директора

С.И.Макаров

Исп. Бейзерт Л.Б.
705-56-47





Публічне акціонерне товариство
"Одесагаз"

Управління по експлуатації газового господарства м. Одеси
Україна, м.Одеса, вул. Одарія.1. 65003 Тел. (048) 723-81-55 факс (048) 723-35-62.
E-mail gorgas@odgaz.odessa.ua

№ 1549/09 от 30.07 2013г.
На № 01-12/422 от 25.07.2013 г.

Тренев А.С.
от 08.13

И.о начальника управления
архитектуры и градостроительства
Колокольникову В.И.

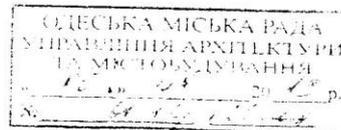
На Ваш запрос сообщаем, исходные данные по Одесскому УЭГХ для разработки
детального плана территории (ДПТ) в границах улиц Посмитного, Тенистой, Солнечной,
Генуэзской и Гагаринского плато г. Одессе составляют:
существующий расход газа и протяженность газопроводов:
-газопроводов всего **3,95 км.**, в том числе среднее давление 3,45 км, низкое давление 0,5 км
расход газа **1,854 млн. м³/год**, в том числе коммунально- бытовые нужды 1,584 млн. м³/год.
Проектируемый расход газа и протяженность газопроводов:
-газопроводов **1,0 км.** среднего давления;
-расход газа составит **1,5 млн. м³/год**

Начальник УЭГХ г. Одессы

И.В. Митюченко

Митюченко И.В.

Вик Дес Д.М.
Тел 723-19-32



Публічне акціонерне товариство
**«Енергопостачальна
Компанія Одесаобленерго»**
Вул. Промислова, 28 Б, м. Одеса, 65031
Тел. (048) 717-22-59; факс (048) 717-20-79
Код ЗКПО 00131713
E-mail: kanc@obl.od.energy.gov.ua



Публичное акционерное общество
**«Энергоснабжающая
Компания Одессаоблэнерго»**
Ул. Промышленная, 28 Б, г. Одесса, 65031
Тел. (048) 717-22-59; факс (048) 717-20-79
Код ОКПО 00131713
E-mail: kanc@obl.od.energy.gov.ua

29.07.2013р. № 07/19-982
На № 01-12//421 від 25.07.2013р

Григорук А.С.

01.07.13

в Одесі

Григорук А.С.

В.о. начальника Управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради

Колокольникову В.І.

вул.Гоголя, 10, м.Одеса, 65082

На Ваш запит щодо надання уточненої інформації для розробки детального плану території в межах вул.Посмітного, вул. Теністої., вул. Сонячної, вул. Генуезської та Гагаринського плато у м.Одесі повідомляємо, що станом на 29.07.2013р:

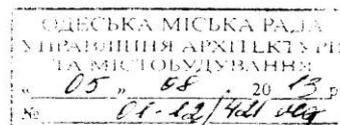
- об'єм сумарного споживання електроенергії – 10,9 МВт (у т.ч. на комунально-побутові послуги -4,16 МВт)
- кількість квартир, що обладнані електричними плитами – інформація відсутня.

Крім того, повідомляємо, що прогнозована потужність для електропостачання об'єктів на даній території – 2,9 МВт

З повагою,
В.о. Директора технічного

С.А. Песков

Дацько. 705-25-79





Принят

**ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ
МІСТА ОДЕСИ»**

вул. Балківська, 1-Б, м. Одеса, 65029, Україна
тел.: (0482) 30-18-18, факс: (0482) 30-18-48
email: office@teplo.od.ua, www.teplo.od.ua

**ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
КОМУНАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ
ГОРОДА ОДЕССЫ»**

ул. Балковская, 1-Б, г. Одесса, 65029, Украина
тел.: (0482) 30-18-18, факс: (0482) 30-18-48
email: office@teplo.od.ua, www.teplo.od.ua

01.08.2013 № 15/01-03- 49

на № 01-12/430 исх. від 25.07.2013г.

Згенерувано АРС

*05.08.13 в скершено
[Signature]*

**И.о. начальника
Управления архитектуры и
градостроительства
Колокольникову В.И.
65082, г. Одесса, ул. Гоголя, 10**

Направляем Вам исходные данные для разработки ДПТ в границах ул.Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской, Пионерской и части Гагаринского плато.

1. Суммарная тепловая нагрузка объектов, получающих теплоэнергию от источников тепла КП «ТГО» составляет 10,267 Гкал/ч.
2. Общая протяженность действующих тепловых сетей:
 - отопление: 2996м в 2-х трубном исполнении, в том числе: Ø325 -1450м, Ø273-198м, Ø219 -239м, Ø159-611м, Ø133 -32м, Ø108-370м, Ø89-36м, Ø76 -18м, Ø57-42м;
 - горячене водоснабжение:151м в однострубном исполнении, в том числе: Ø108 -88м, Ø89-36м,Ø76 -27м.

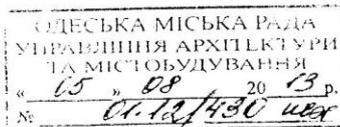
Для уточнения диаметров, протяженности и расположения тепловых сетей просим направить в наш адрес геоподоснову указанного района.

Приложение: Перечень объектов, получающих теплоэнергию от источников тепла КП «ТГО».

Зам.директора по теплосбыту

[Signature] В.И.Мелешко

Исп. Тепловая инспекция
775-64-13



Перечень объектов, получающих теплоэнергию от источников тепла КП «ТГО» и расположенных в зоне, ограниченной улицами Посмитного—Тенистая — Солнечная — Генуэзская—Пионерская и Гагаринское плато.

№ п/п	Адрес объекта	Наименование объекта	Тепловая нагрузка, Гкал/ч		Источник тепла
			Отопление	Горячее водоснабж.	
1	2	3	4	5	6
1	ул.Солнечная,16	5-ти этажный жилой дом	0,218	0,13	РК «Черняховского,13»
2	ул.Генуэзская,24	ЧАО «Аркадия», отель	0,305	0,49	РК «Черняховского,13»
3	ул.Тенистая,9/11	Од.нац.академия пищевых технологий, учебный к-с №4	0,238	—	РК «Черняховского,13»
4	ул.Тенистая,9/11	Од.нац.академия пищевых технологий, общежитие	1,298	0,96	РК «Черняховского,13»
5	ул.Тенистая,11	5-ти этажный жилой дом	0,181	0,12	РК «Черняховского,13»
6	ул.Тенистая,13	5-ти этажный жилой дом	0,181	0,126	РК «Черняховского,13»
7	ул.Тенистая,13-а	9-ти этажный жилой дом	0,434	0,173	РК «Черняховского,13»
8	ул.Тенистая,15	ОСМД «Світанок», 14-ти этажный жилой дом	1,2577	0,5884	РК «Черняховского,13»
9	ул.Пионерская,28	ООО «Таврия-В», Торговый центр	2,085	0,387	РК «Шампанская»
10	Гагаринское плато,1	В/ч 1489	0,451	0,33	РК «Шампанская»
11	Гагаринское плато,4	Одесский гор.совет Официальная резиденция	0,0999	0,072	Индивид.котельная
12	Гагаринское плато,5	Школа «Мрия»	0,06	0,012	РК «Шампанская»
13	Генуэзская,1/1	ООО «САУТ ПАРК»	0,07	—	РК «Шампанская»
Итого:			6,8786	3,3884	
			Σ=	10,267	

Технические условия на теплоснабжение новых объектов и реконструкцию существующих объектов в указанной зоне — не выдавались



МІНІСТЕРСТВО ІНФРАСТРУКТУРИ ТА ЗВ'ЯЗКУ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ МОРСЬКОГО ТА РІЧКОВОГО ТРАНСПОРТУ

ДЕРЖАВНА СУДНОПЛАВНА КОМПАНІЯ
ЧОРНОМОРСЬКЕ МОРСЬКЕ ПАРОПЛАВСТВО

вул. Дашевського, 1 м. Одеса, 65026, Україна
Код ЄДРПОУ 01125614

Телефон: (0482) 34-84-99 Факс: (048) 729-79-35
E-mail: admin@blasco.com.ua

Шифр: 21-135 м.ч. 23.11.13

Одеському міському голові
Костусеву О.О.

65004, м. Одеса,
Думська площа, 1

Шановний Олексію Олексійовичу!

На адресу Державної судноплавної компанії «Чорноморське морське пароплавство» надійшло депутатське звернення народного депутата України Сергія Васильовича Ківалова щодо будівництва Церковно-приходської школи Благодійним фондом «Студентська церква» за адресою: м. Одеса, вул. Піонерська, 30.

Враховуючи соціальну значимість благодійного проекту, потребу Одеського регіону у розвитку релігійної освіти, ДСК «ЧМП» не заперечує проти відведення земельної ділянки, площа якої буде визначена після розробки проектної документації, на користь Благодійного фонду «Студентська церква» за зазначеною адресою з метою будівництва Церковно-приходської школи.

Керуючий санацією
ДСК «ЧМП»



М.В. Хайло

ДОГОВІР ОРЕНДИ
нерухомого майна, що належить до державної власності

м. Одеса

"22" листопада 2011 р.

Ми, що нижче підписалися, Регіональне відділення Фонду державного майна України по Одеській області Код ЄДРПОУ 20984091, місцезнаходження якого: 65012, м. Одеса, вул. В. Арнаутська, 15 (в подальшому іменованій "Орендодавець") в особі начальника Регіонального відділення Косьміна Олексія Миколайовича, який діє на підставі "Положення про регіональне відділення Фонду державного майна України" затвердженого Постановою КМУ від 15.06.1994р. №412 та наказу ФДМУ від 03.11.2011р. №91-48 1-к. з одного боку, та **НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ „ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ”** (код ЄДРПОУ 20933314) місцезнаходження якого: 65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, буд. 23, (далі - "Орендар"), в особі ректора Завальнюка Володимира Васильовича, що діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно (далі – Майно), а саме: спальний корпус №1 (інв. №10127-А) загальною площею 7 942,5 кв. м., що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Піонерська, 30, яке знаходиться на балансі Державної судноплавної компанії „Чорноморське морське пароплавство” (далі - Балансоутримувач). Вартість Майна визначена згідно листа Державної податкової інспекції у Суворівському районі м. Одеси від 21.09.2011р. №27060/10/24-033 та становить **2 902 822,82 грн. (два мільйона дев'ятсот дві тисячі вісімсот двадцять дві гривні вісімдесят дві копійки) гривні.**

1.2. Майно передається в оренду з метою: розміщення гуртожитку для проживання студентів Університету.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору, визначається в акті приймання-передавання за узгодженням Балансоутримувача і Орендаря.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за балансовою вартістю, встановлену згідно листа Державної податкової інспекції у Суворівському районі м. Одеси від 21.09.2011р. №27060/10/24-033.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

2.5. Орендоване нерухоме майно залишається на балансі Балансоутримувача зазначенням того, що цей об'єкт є орендованим.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата визначається на підставі п. 10 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995р. №786 зі змінами, та доповненнями і становить **1 гривню у рік.**

ДОГОВІР ОРЕНДИ № 209840910811
нерухомого майна, що належить до державної власності

м. Одеса

13 05

Ми, що нижче підписалися, Регіональне відділення Фонду державного майна України Одеської області Код ЄДРПОУ 20984091, місцезнаходження якого: 65012, м. Одеса, вул. Арнаутська, 15 (далі - Орендодавець), в особі начальника Регіонального відділення Фонду державного майна України, затвердженого наказом ФДМУ від 15.05.12. № 678, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 11.06.12. № 935/21247 та наказу РВ ФДМУ по Одеській області від 03.11.11. № 01-48/1-к, з одного боку, та НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ „ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ” (код ЄДРПОУ 20933314) місцезнаходження якого: 65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, буд. 23, (далі - "Орендар"), в особі ректора Завальнюка Володимира Васильовича, який діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цей Договір про наведені нижче:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно (далі – Майно), а саме:

- одноповерхову будівлю літнього кінотеатру – криті корги (літ. „З”) (інв. № 12089-3), площею 554,60 кв.м.;
 - одноповерхову адміністративну будівлю (літ. „И”) (інв. № 10142-И), площею 474,90 кв.м.;
 - одноповерхову будівлю побутових приміщень – корпус № 6 (літ. „Л”) (інв. № 10141-Л), площею 118,90 кв.м.;
 - будівлю складу (літ. „N”) (інв. № 10138-N), площею 28,70 кв.м.;
 - одноповерхову будівлю магазину торговельного павільйону „Буревісник” (літ. „П”) (інв. № 14029-П), площею 117,20 кв.м.;
 - одноповерхову будівлю перукарні, колішній продуктовий магазин (літ. „С”) (інв. № 10133-С), площею 56,00 кв.м.;
 - одноповерхову будівлю майстерень (літ. „Ц”) (інв. № 10136-Ц), площею 294,20 кв.м.;
 - будівлю артезіанської свердловини (літ. „К”) (інв. № 10135-К), площею 40,60 кв.м.;
 - будівлю бойлерної (літ. „О”) (інв. № 12089-О), площею 36,30 кв.м.;
 - будівлю насосної (літ. „Р”) (інв. № 10139-Р), площею 19,00 кв.м.;
 - будівлю дворового туалету (літ. „Ч”) (інв. № 14026-Ч), площею 6,80 кв.м.;
 - будівлю насосної станції (літ. „Ш”) (інв. № 12091-Ш), площею 49,00 кв.м.;
 - будівлю гаражу (літ. „Є”) (інв. № 12090-Є), площею 41,40 кв.м.;
 - трансформаторну підстанцію № 4282 (літ. „Т”) (інв. № 12092-Т), площею 41,50 кв.м.;
 - будівлю трансформаторної підстанції № 562 (літ. „Ш”) (інв. № 10137-Ш), площею 22,90 кв.м.;
 - танцмайданчик (літ. „V”) (інв. № 12096-V), площею 201,00 кв.м.;
 - тенісний корт (літ. „IV”) (інв. № 12082-IV), площею 1 380,00 кв.м.;
 - фонтан (літ. II) (інв. № 12094-II), площею 64,00 кв.м.
- загальною площею 3 547,00 кв.м., за адресою: м. Одеса, вул. Піонерська, 30, які обліковуються на балансі Державної судноплавної компанії „Чорноморське морське пароплавство” (далі - Балансоутримувач). Вартість Майна визначена згідно Акту оцінки державного нерухомого майна Балансоутримувача від 09.01.13. б.н. та становить **4 658 340,52 грн. (чотири мільйони шістдесят п'ятдесят вісім тисяч триста сорок грн., 52 коп.) гривень.**

1.2. Майно передається в оренду з метою організації та здійснення навчального процесу.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається згідно Акту оцінки нерухомого майна Балансоутримувача від 09.01.13. б.н, що підтверджує можливість використання об'єкту за метою, яка зазначена у заяві Орендаря.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна.

Майна в оренду не тягне за собою виникнення в орендаря права власності на це Майно. Залишок Майна залишається держава, а Орендар користується цим Майном.
3.1. Передача Майна в оренду здійснюється за балансовою вартістю, встановленою ~~Орендаром~~ державного нерухомого майна Балансоутримувача від 09.01.13. б/н.
3.2. Зв'язок щодо складання акта приймання-передавання покладасться на Орендодавця.
3.3. Орендоване нерухоме майно включається до балансу Орендаря відповідно до ч. 2 ст. 1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», із зазначенням, що це майно передане в оренду.
3.4. Орендоване нерухоме майно залишається на балансі Державної судноплавної компанії «Дніпроморське морське пароплавство» із зазначенням, що це майно передано в оренду та архівовано на позабалансовий рахунок Орендаря.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата визначається на підставі п. 10 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995р. № 786 зі змінами, та доповненнями і становить **1 гривню у рік**.
Індексація річної орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.
3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.
3.3. Щорічна орендна плата сплачується до Державного бюджету у термін до 12 числа місяця, наступного за звітним з наданням у триденний термін копії платіжного доручення Орендодавцеві.
3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ І ВІДНОВЛЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.
4.2. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.4, 5.6 цього Договору.

5. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його мети використання (згідно п. 1.2. на умов цього Договору).
5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати оренду плати.
5.3. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і вкраденню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу.
5.4. Забезпечити виконання протипожежних вимог стандартів, норм, правил, а також вимог постанов пожежної охорони; забезпечити заходи впровадження автоматичних засобів виявлення та гасіння пожеж, а також використання з цією метою виробничої автоматики; у будь-який час доби у присутності представника Орендаря надати робітникам відомчої пожежної охорони Балансоутримувача можливість перевірки на об'єкті оренди готовності засобів пожежогасіння, пожежної сигналізації та зв'язку; здійснювати оплату за надані Балансоутримувачем протипожежні послуги згідно діючим тарифам Балансоутримувача.
5.5. Протягом 15 днів з моменту укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно на весь термін дії договору оренди на суму не менше ніж його балансова вартість на момент

- ... який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження...
... му законодавством, і надати Орендодавцю копії строк...
- ... наявності цієї умови є підставою для розірвання договору оренди.
... разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, зокрема: повення, землетрус, великий снігопад, ожеледяя тощо, надавати заходи з ліквідації наслідків.
- 5.7. Щорічно до 12 жовтня місяця року, наступного за звітним надавати Орендодавцю звіт про перерахування орендної плати (копію платіжного доручення з відбитком поштового банку про перерахування орендної плати до Державного бюджету України). Наказ Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.
- 5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Балансоутримувачу Об'єкт оренди у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Об'єкту оренди з вини Орендаря.
- 5.9. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання допоміжних послуг Орендарю.
- 5.10. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.
- 5.11. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, місцезнаходження повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.
- 5.12. Орендар не має права передавати об'єкт оренди у суборенду та приватизувати.

6. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

- Орендар має право:
- 6.1. Використовувати орендоване Майно згідно мети використання (п. 1.2.) та умов цього Договору.

7. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

- Орендодавець зобов'язується:
- 7.1. За участю Балансоутримувача передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.
- 7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

8. ПРАВА ОРЕНДОДАВЦЯ ТА БАЛАНСОУТРИМУВАЧА

- Орендодавець та Балансоутримувач мають право:
- 8.1. Контролювати умови Договору, у тому числі: наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.
- 8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору, стягнення збитків по заборгованості з орендної плати, пені, неустойки, його розірвання в разі погіршення стану Об'єкту оренди, а також його втрати (повної або часткової) внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього договору.
- 8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони не відповідають відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне Майно.

9.3. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів або в порядку досудового врегулювання, вирішуються у судовому порядку.

9.4. Орендодавець має право вимагати розірвання договору оренди та (або) відшкодування збитків у разі, якщо Орендар:

- а) передав Об'єкт оренди у користування у суборенду;
- б) своїми діями створює загрозу пошкодження Об'єкту оренди;
- в) не здійснив страхування Об'єкту оренди відповідно п. 5.5. та не застрахував Об'єкт оренди у повсякчасному на весь термін дії цього договору;
- г) змінив мету використання Об'єкту оренди без дозволу Орендодавця та Балансоутримувача;
- д) перешкоджає або протидіє Орендодавцю та Балансоутримувачу у проведенні перевірок використання, збереження Об'єкту оренди та умов виконання Договору;
- є) не укладає договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Об'єкту оренди та надання комунальних послуг Орендарю;
- ж) не виконує вимоги протипожежної безпеки;
- з) в інших випадках передбачених чинним законодавством.

10. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Даний Договір укладено строком на два роки одинадцять місяців, який діє з моменту підписання його сторонами.

10.2. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх надходження до розгляду іншою Стороною, можуть укладатися у вигляді Договору про внесення змін.

10.3. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством, та у разі якщо орендар не погоджується підписувати новий розрахунок орендної плати та відповідні зміни до Договору при зміні Методики розрахунку орендної плати.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця та у разі належного виконання Орендарем умов цього договору, Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором та чинним законодавством за умови відсутності заперечень органу уповноваженому управляти об'єктом оренди, наданих Орендодавцю у встановлений законодавством термін.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників).

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- а) закінчення строку, на який його було укладено;
- б) загибелі орендованого Майна;
- в) достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- г) у разі ліквідації Орендаря;
- д) в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна, завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення

10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за часів Орендодавця, не підлягає компенсації.
 10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу.
 10.10. У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкової втрати або випадкового пошкодження.
 10.11. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання Орендарем Орендодавцем акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендодавця.
 10.12. Відносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.
 10.13. Цей Договір укладено в 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

11. ПОШТОВІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендодавець: 65012, м. Одеса, вул. В. Арнаутська, 15. Код ЄДРПОУ 20984091.
 Орендар: 65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, 23. Код ЄДРПОУ 20933314.
 Балансоутримувач: 65026, м. Одеса, вул. Ланжеронівська, 1. Код ЄДРПОУ 01125614.

12. ДОДАТКИ

12.1. Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною.
 12.2. До цього Договору додаються:
 акт приймання – передавання Об'єкту оренди.

ОRENДОДАВЕЦЬ

Регіональне відділення Фонду державного майна України по Одеській області
 65012, м. Одеса, вул. В. Арнаутська, 15.
 Код ЄДРПОУ 20984091.

Начальник

[Handwritten signature]
 (особистий підпис)
О.М. Косьзін
 М.П.



ОRENДАР

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
 „ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ”

65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, 23.
 Код ЄДРПОУ 20933314

Ректор

[Handwritten signature]
 (особистий підпис)
В.В. Завальцов
 М.П.



**„ПОГОДЖЕНО”
 БАЛАНСОУТРИМУВАЧ**

Державна судноплавна компанія «Чорноморське морське пароплавання»
 65026, м. Одеса, вул. Ланжеронівська, 1. Код ЄДРПОУ 01125614.

Керуючий сапінсю
ДСК „ЧМБП”



ДОГОВІР ОРЕНДИ
нерухомого майна, що належить до державної власності

м. Одеса

„ 23 ” травня 2012 р.

Ми, що нижче підписалися, Регіональне відділення Фонду державного майна України п Одеській області Код ЄДРПОУ 20984091, місцезнаходження якого: 65012, м. Одеса, вул. Е Арнаутська, 15 (в подальшому іменованій “Орендодавець”) в особі начальника Регіонального відділення Косьміна Олексія Миколайовича, який діє на підставі “Положення про регіональне відділення Фонду державного майна України”, затвердженого Постановою КМУ від 15.06.1994р. № 412 та наказу ФДМУ від 03.11.11. № 01-48/1-к, з одного боку, та **НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ „ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ”** (код ЄДРПОУ 20933314, місцезнаходження якого: 65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, буд. 23, (далі - “Орендар”), в особі ректора Завальнюка Володимира Васильовича, який діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно (далі – Майно), а саме: нежитлові приміщення їдальні (інв. № 10128-Б), площею 1520,20 кв.м., 4754,90 кв.м., та нежитлові приміщення будівлі клубу (інв. № 10129-Е), площею 6275,10 кв.м., за адресою: розташовані на території Міжрейсової бази моряків, загальною площею 6275,10 кв.м., за адресою: м. Одеса, вул. Піонерська, 30, які обліковуються на балансі Державної судноплавної компанії “Чорноморське морське пароплавство” (далі - Балансоутримувач). Вартість Майна визначена згідно листа Державної податкової інспекції у Суворівському районі м. Одеси від 21.02.12. № 4934/10/24-033 та становить 931 292,61 грн. (дев'ятсот тридцять одна тисяча двісті дев'яносто дві грн., 61 коп.) гривень.

1.2. Майно передається в оренду з метою: організації та здійснення навчального процесу.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору, визначається в акті приймання-передавання за узгодженням Балансоутримувача і Орендаря.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за балансовою вартістю, встановленою згідно листа Державної податкової інспекції у Суворівському районі м. Одеси від 21.09.2011р. №27060/10/24-033.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

2.5. Орендоване нерухоме майно включається до балансу Орендаря відповідно до ч. 2 ст. 13 Закону України „Про оренду державного та комунального майна”, із зазначенням, що це майно є орендованим.

Орендоване нерухоме майно залишається на балансі Державної судноплавної компанії “Чорноморське морське пароплавство” із зазначенням, що це майно передано в оренду та зараховано на позбалансовий рахунок Орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата визначається на підставі п. 10 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995р. № 786 зі змінами, та доповненнями і становить **1 гривню у рік**.

Індексація річної орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.

3.2. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.3. Щорічна орендна плата сплачується до Державного бюджету у термін до 12 числа місяця року, наступного за звітним з наданням у триденний термін копії платіжного доручення Орендодавцеві.

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ І ВІДНОВЛЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.4, 5.6 цього Договору.

5. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його мети використання (згідно п. 1.2.) та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.3. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псування, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу.

5.4. Забезпечити виконання протипожежних вимог стандартів, норм, правил, а також вимог та постанов пожежної охорони; забезпечити заходи впровадження автоматичних засобів виявлення та гасіння пожеж, а також використання з цією метою виробничої автоматики; у будь-який час доби у присутності представника Орендаря надати робітникам відомчої пожежної охорони Балансоутримувача можливість перевірки на об'єкті оренди готовності засобів пожегасіння, пожежної сигналізації та зв'язку; здійснювати оплату за наданням Балансоутримувачем протипожежні послуги згідно діючим тарифам Балансоутримувача.

5.5. Протягом 15 днів з моменту укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно на весь термін дії договору оренди на суму не менше ніж його балансова вартість на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення.

Невиконання цієї умови є підставою для розірвання договору оренди.

5.6. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.7. Щорічно до 12 жовтня місяця року, наступного за звітним надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку про перерахування орендної плати до Державного бюджету України). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Балансоутримувачу Об'єкт оренди у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Об'єкту оренди з вини Орендаря.

5.9. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

5.10. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.11. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, місцезнаходження повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.12. Орендар не має права передавати об'єкт оренди у суборенду та приватизувати.

6. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно згідно мети використання (п. 1.2.) та умов цього Договору.

7. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець зобов'язується:

7.1. За участю Балансоутримувача передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

8. ПРАВА ОРЕНДОДАВЦЯ ТА БАЛАНСОУТРИМУВАЧА

Орендодавець та Балансоутримувач мають право:

8.1. Контролювати умови Договору, у тому числі: наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору, стягнення збитків по заборгованості з орендної плати, пені, неустойки, його розірвання в разі погіршення стану Об'єкту оренди, а також його втрати (повної або часткової) внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього договору.

8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне Майно.

9.3. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів або в порядку досудового врегулювання, вирішуються у судовому порядку.

9.4. Орендодавець має право вимагати розірвання договору оренди та (або) відшкодування збитків у разі, якщо Орендар:

- а) передав Об'єкт оренди у користування у суборенду;
- б) своїми діями створює загрозу пошкодження Об'єкту оренди;
- в) не здійснив страхування Об'єкту оренди відповідно п. 5.5 та не застрахував Об'єкт оренди у подальшому на весь термін дії цього договору;
- г) змінив мету використання Об'єкту оренди без дозволу Орендодавця та Балансоутримувача;
- д) перешкоджає або протидіє Орендодавцю та Балансоутримувачу у проведенні перевірки використання, збереження Об'єкту оренди та умов виконання Договору;
- е) не укладає договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Об'єкту оренди та надання комунальних послуг Орендарю;
- ж) не виконує вимоги протипожежної безпеки;
- з) в інших випадках передбачених чинним законодавством.

10. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Даний Договір укладено строком на два роки та одинадцять місяців, який діє з моменту підписання його сторонами.

10.2. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати надходження до розгляду іншою Стороною, можуть укладатися у вигляді Договору про внесення змін або у вигляді листів.

10.3. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством, та у разі якщо орендар не погоджується підписувати новий розрахунок орендної плати та відповідні зміни до Договору про зміні Методики розрахунку орендної плати.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця та у разі належного виконання Орендарем умов цього договору, Договір вважається продовженим на той самий строк на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором та чинним законодавством за умови відсутності заперечень органу уповноваженому управляти об'єктом оренди, наданим Орендодавцю у встановлений законодавством термін.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників).

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- а) закінчення строку, на який його було укладено;
- б) загибелі орендованого Майна;
- в) достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- г) у разі ліквідації Орендаря;
- д) в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення - власністю Орендодавця.

10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця не підлягає компенсації.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Балансоутримувачу.

У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.10. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання Орендарем та Орендодавцем акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендодавця.

10.11. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

10.12. Цей Договір укладено в 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу.

11. ПОШТОВІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Орендодавець: 65012, м. Одеса, вул. В. Арнаутська, 15. Код ЄДРПОУ 20984091.

Орендар: 65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, 23. Код ЄДРПОУ 20933314.

Балансоутримувач: 65026, м. Одеса, вул. Ланжеронівська, 1. Код ЄДРПОУ 01125614.

12. ДОДАТКИ

- 12.1 Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною.
12.2. До цього Договору додаються:
акт приймання – передавання Об'єкту оренди.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

Регіональне відділення Фонду
державного майна України по
Одеській області

65012, м. Одеса, вул. В. Арнаутська, 15.
Код ЄДРПОУ 20984091.

Начальник



О.М. Космін
М.П.

ОРЕНДАР

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
„ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА
АКАДЕМІЯ”

65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, 23.
Код ЄДРПОУ 20933314.

Ректор



В.В. Заварунов
(особистий підпис)

„ПОГОДЖЕНО”

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ

Державна судноплавна компанія «Чорноморське морське пароплавання»
65026, м. Одеса, вул. Ланжеронівська, 1. Код ЄДРПОУ 01125614.

Керуючий закладом
ДСК „ЧМ



М.В. Хайло
М.П.

ТЕХНІКО – ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ
до детального плану

Бані, перукарні, салони краси, спа салони та тощо...

Адреса	Призначення приміщення	Кількість						Одиниця виміру			Придатність приміщення до подальшого використання	
		місць для відвідувачів	робочих місць	місць для зберігання аотранспорту	Загальна	Робоча	Торівельна	площа приміщень				
								місць для вивідувачів	місць для зберігання аотранспорту	Загальна		Робоча
ул. Генуезская, 1А	Ковшталомаш.	17	37		512,2							
Д-р	Ресторан	50	10		488,3							
-	Фитнес	50	25		118,7							
-	Баня	100	28		2498,3							
-	Машинмоя	272			15226							

Прізвище та підпис відповідальної особи
Телефон

ТЕХНІКО – ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ
до детальнього плану

Характеристика житлового фонду

№ п/п	Вулиця, будинку	№	Рік побудови	Матеріал стін	% зносу	Кількість поверхів	Загальна площа квартир (тис.м ²)	Кількість квартир (одиниць)	Кількість мешканців (чоловік)
1	Генуезька, 1-а		2008	монолітн.	5	18	7457,1	45	129
	18		2008	ж.б.	5	22	10800,0	55	157
	18		2008	- " -	5	26	9917,7	60	175

