



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА  
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

✉ 65026 м. Одеса, вул. Гоголя, 10

☎ 723-07-35

e-mail: [uag3@omr.gov.ua](mailto:uag3@omr.gov.ua)

17.11.2021 р. № 1  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА

Протокол № 1

17.11.2021

14.00

- 1. Проект Детального плану території у межах вулиць: Люстдорфська дорога, Левітана, 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги та Тополина у м. Одесі.**  
Інвестор: ТОВ «БЛЕК СІ АПАРТМЕНТС»  
Проектна організація: КП «Одеспроект»  
Рецензент: арх. Глазирін В.Л.
- 2. Проект Детального плану території у межах: вулиці Розкидайлівська, вулиці Балківська, вулиці Михайла Грушевського та залізничної колії в м. Одесі.**  
Інвестор: ТОВ «Автомобіліст-А»  
Проектна організація: КП «Одеспроект»  
Рецензент: арх. Штербуль Н.А.

**Присутні:** Касімов М.М. (заступник голови), Оленіна М.П. (секретар), Греков О.С., Краєвська О.О., Сліпченко Г.В., Шелковенко М.С., Вовк О.В.; Муріна С.Ю., Медведєв С.М., Мироненко В.І., Чепелєв М.В., Глазирін В.Л.; Головченко Н.Ю.; Мещеряков В.М.; Роїк А.І.; Халін В.В.; Штербуль Н.А.; Ковальчук М.С.

## СЛУХАЛИ:

1. По проекту Детального плану території у межах вулиць: Люстдорфська дорога, Левітана, 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги та Тополина у м. Одесі доповідачем виступив головний архітектор проекту Барабанова Т.А. (проектна організація - КП «Одеспроєкт»).

Одеською міською радою прийнято рішення від 22.07.2020 р. № 6226-VII «Про розробку проекту Детального плану території у межах вулиць: Люстдорфська дорога, Левітана, 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги та Тополина у м. Одесі»

Основною метою розробки детального плану території є уточнення і деталізація проектних рішень генерального плану м. Одеси затвердженого рішенням Одеської міської ради №6489-VI від 25.03.2015, у частині планувальної структури та функціонального призначення території в межах розробки, з урахуванням інвестиційних пропозицій потенційних забудовників; впорядкування житлової та громадської забудови; червоних ліній (вул. Люстдорфська дорога, вул. Левітана та вул. Тополина); утворення ділянок озеленення територій загального користування; визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок; визначення планувальних обмежень використання території.

На території, що розробляється, в межах вулиць Люстдорфська дорога, Левітана, 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги та Тополина планується:

– будівництво 10-поверхового 3-секційного житлового будинку з підземним паркінгом на 200 м/місць та вбудовано-прибудованими приміщеннями дитячого дошкільного закладу на 60 місць і повним інженерно-комунікаційним забезпеченням (відповідно до інвестиційних намірів ТОВ «БЛЕК СІ АПАРТМЕНТС»);

– будівництво закладу середньої освіти – ліцею на 12 класів;

– комплексний благоустрій та озеленення території;

– будівництво об'єктів інженерної інфраструктури, організація місць зберігання легкового автотранспорту;

– вдосконалення дорожньо-транспортної мережі вулиць і пішохідних тротуарів, включаючи нової і модернізації існуючої системи відведення зливових стоків.

По проекту отримані узгодження Головного управління державної служби України з надзвичайних ситуацій в Одеській області; Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної держадміністрації; Департаменту екології та природних ресурсів Одеської обласної держадміністрації.

**Виступили:** Глазирін В.Л. (рецензент), Касімов М.М., Греков О.С., Мироненко В.І., Чепелев М.В., Халін В.В.; Роїк А.І.

Виступаючі в цілому підтримали представлений проект ДПТ, відзначивши високий рівень професіоналізму розробника проекту, забезпечення жителів запланованого житлового будинку комплексом установ і підприємств соціально-побутового обслуговування (дитячі шкільні та дошкільні установи, паркінг та інш.), забезпечення нормативної кількістю площі озеленення території; вирішення питання з забезпеченням місць зберігання легкового транспорту. Особливо було відзначено побажання інвестора (ТОВ «БЛЕК СІ АПАРТМЕНТС») побудувати вбудовано-прибудований дитячий садок на 60 місць та в подальшому передати на баланс міста.

**Вирішили:** рекомендувати проект Детального плану території у межах вулиць: Люстдорфська дорога, Левітана, 2-а лінія 6-й ст. Люстдорфської дороги та Тополина у м. Одесі до подальшого затвердження у встановленому Законом порядку (підтримали: одногolosно).

**2. По проєкту Детального плану території у межах: вулиці Розкидайлівська, вулиці Балківська, вулиці Михайла Грушевського та залізничної колії в м. Одесі доповідачем виступив головний архітектор проєкту Барабанова Т.А. (проєктна організація - КП «Одеспроєкт»).**

Проєкт Детального плану території у межах: вулиці Розкидайлівська, вулиці Балківська, вулиці Михайла Грушевського та залізничної колії в м. Одесі розроблений відповідно до рішення Одеської міської ради від 09.06.2021 р. № 305 -VIII.

Проєкт зазначеного Детального плану території розроблений:

- з метою уточнення у більш крупному масштабі положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 року № 6489-VII; плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 року № 1316-VII;

- з використанням матеріалів містобудівного та земельного кадастрів, у частині планувальної структури та функціонального призначення території в межах розробки;

- з урахуванням інвестиційних пропозицій потенційних забудовників; впорядкування ситуації житлової та громадської забудови; уточнення червоних ліній (вул. Розкидайлівська, вул. Балківська, вул. Михайла Грушевського);

- з урахуванням Комплексної охоронної зони окремих груп пам'яток – в межах зони археологічного культурного шару (об'єкта археологічної спадщини) – Античне поселення «Молдаванка», IV-III ст. до н.е. (рішення про перебування під охороною держави виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 25.12.1984 р. № 652) та межі з територією пам'ятки архітектури та містобудування Дюківський сад, зоною охоронюваного ландшафту;

- з метою утворення ділянок озеленення територій загального користування; визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок; визначення планувальних обмежень використання територій.

Проектними рішеннями детального плану території передбачено:

- на перший етап (термін реалізації 3-7 років): будівництво об'єкту громадського призначення – 2-поверхового торгового центру з підземним паркінгом на 984 машино-місця з влаштуванням гостьової автостоянки для паркування на території у кількості 130 м/м і повним інженерно-комунікаційним забезпеченням, з комплексним благоустроєм території (відповідно до інвестиційних намірів ТОВ «Автомобіліст-А»;

- на другий етап (на розрахунковий термін реалізації до 2031 року): будівництво закладу дошкільної освіти на 10 груп; окремо розташованих багатоповерхових паркінгів вздовж залізничної колії; житлового комплексу по вул. Розкидайлівській, а також комплексний благоустрій та озеленення території.

По проекту отримані узгодження Головного управління державної служби України з надзвичайних ситуацій в Одеській області; Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної держадміністрації; Департаменту екології та природних ресурсів Одеської обласної держадміністрації.

**Виступили:** Штербуль Н.А. (рецензент), Глазирін В.Л., Касімов М.М., Греков О.С., Мироненко В.І., Чепелев М.В., Халін В.В.; Роїк А.І.

Виступаючі в цілому підтримали представлений проект ДПТ, відзначивши високий рівень професіоналізму розробника проекту, підвищення привабливості території в межах розробки проекту детального плану шляхом розміщення об'єкту громадського призначення - торгового центру з комплексним благоустроєм території, а також забезпечення жителів району повним комплексом установ і підприємств соціально-побутового обслуговування (дитячі шкільні та дошкільні установи, паркінги та інш.), забезпечення нормативною кількістю площі озеленення території; вирішення питання забезпечення місць зберігання та паркування легкового транспорту.

Окремо арх. Мироненко В.І. визначено вдаль розташування багатоповерхових надземних паркінгів вздовж залізничної колії, які будуть шумозахистом для житлової та громадської забудови зазначеної території.

Також була підтримана пропозиція архітектора Халіна В.В. щодо створення т.з. «зеленого поясу міста» вздовж залізничної колії з улаштуванням вело-пішохідних доріжок та додаткової станції для міської електрички з метою підвищення привабливості району, де пропонується розташування торгового центру.

**Вирішили:** рекомендувати проект Детального плану території у межах: вулиці Розкидайлівська, вулиці Балківська, вулиці Михайла Грушевського та залізничної колії в м. Одесі до подальшого затвердження у встановленому Законом порядку (підтримали: одногolosно).

Заступник голови ради



М.М. Касімов

Секретар



М.П. Оленіна