

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ



ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ
ТА МІСТОБУДУВАННЯ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

✉ 65026 м. Одеса, вул. Гоголя,10

☎ 723-07-35; 723-41-89

✉ 65082 г. Одесса, ул. Гоголя,10

☎ 723-07-35; 723-41-89

27.07.16 г. № 9

На № _____ от _____

АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ

Протокол № 10

27.07.2016 г.

14.00

1. «Детальный план территории в границах: ул. Штилевой, Николаевской дороги, ул. Красной и железной дороги в г. Одессе».

Инвестор: ЧП «ЮЖНАЯ ПАЛЬМИРА».

Проектная организация: ООО «Мастер-Групп».

Рецензент: засл. арх. Украины Мироненко В.И.

(снят с рассмотрения).

2. «Детальный план территории в границах улиц: Разумовской, Садииковской, Колонтаевской, Мечникова в г. Одессе».

Инвестор: КП ОПМК-8

Проектная организация: КП «Одеспроект».

Рецензент: институт ЧАО «Одесгражданпроект»

Дополнительный вопрос.

3. «Детальный план территории в границах улиц: Дача Ковалевского, Ореховой, Марии Демченко, Академика Вильямса в г. Одессе».

Инвестор: Одесская государственная академия строительства и архитектуры.

Проектная организация: КП «Одеспроект».

Рецензент: нар. арх. Украины Глазырин В.Л.

Присутствовали: Голованов А.Д. (председатель), Шайденко М.А. (зам. председателя), Греков А.С. (секретарь), Касимов М.М., Базан Н.К., Боринская Т.С., Графов С.С., Глазырин В.Л., Краевская Е.О., Колокольников В.И., Мироненко В.И., Медведев С.М., Слипченко А.В., Суханов В.Г., Уренев В.П., Четаков Ю.И., Чепелев Н.В., Воробьева Е.В. (управление

охраны объектов культурного наследия ОГА), Опарин А.С. (ГУ МЧС в Одесской обл.), Беленко Н.В., Завалко С.И. (управление по вопросам охраны объектов культурного наследия ОГС).

В зале присутствовали:

- депутаты Одесского городского совета: Еремица А.Н., Гиганов Б.В., Орлов А.В., Варещенко В.И., Корниенко В.А.
- Никуленко В.В. (департамент коммунальной собственности ОГС).
- представители СМИ.

СЛУШАЛИ:

1. Заседание градостроительного совета открыл Председатель, огласил повестку дня, состоящую из двух основных вопросов, анонсированных на сайте Одесского городского совета (ОГС). Однако, после этого слово попросил Зам. Председателя, сообщив об обращении в адрес управления архитектуры и градостроительства (УАГ) ОГС от департамента коммунальной собственности (ДКС) ОГС с информацией по первому вопросу.

Для оглашения информации слово предоставлено представителю ДКС ОГС Никуленко В.В. Он изложил, вкратце, информацию о том, что в границах разработки ДПТ по ул. Штилевой, Николаевской дороги, ул. Красной и железной дороги находится объект коммунальной собственности, зарегистрированный за ЧП «ЮЖНАЯ ПАЛЬМИРА», в отношении которого производится претензионно-исковая работа, а также от ДКС ОГС подана кассационная жалоба в Одесский апелляционный хозяйственный суд связанная с указанным недвижимым имуществом. В связи с этим, ДКС ОГС ходатайствует о снятии с рассмотрения на текущем заседании проекта детального плана территории в границах: ул. Штилевой, Николаевской дороги, ул. Красной и железной дороги в г. Одессе.

Большинство членов градостроительного совета проголосовало за снятие вопроса с рассмотрения до разрешения судебного спора по существу.

В связи с тем, что повестка дня была сокращена, Председатель, в соответствии с п. 5.1. Положения об архитектурно-градостроительном совете при управлении архитектуры и градостроительства ОГС, предложил включить в повестку дня дополнительный вопрос – проект «ДПТ в границах улиц: Дача Ковалевского, Ореховой, Марии Демченко, Академика Вильямса в г. Одессе».

Предложение вызвало неодобрение со стороны присутствующих депутатов ОГС, но нашло поддержку у многих членов градсовета. В результате голосования члены градсовета согласились внести в повестку дополнительный вопрос.

2. По проекту детального плана территории в границах улиц:

Разумовской, Садиковской, Колонтаевской, Мечникова доложила арх. Барабанова Т.А. (КП «Одеспроект»).

В нач. 2000-х КП ОПМК-8 построен односекционный 9-эт. жилой дом по пер. Манежный, 4 (первая очередь стр-ва). На вторую очередь строительства предполагалось строительство второй (угловой) секции по ул. Мечникова, 82). Однако, в связи с изменениями в градостроительном законодательстве, произошедшими в 2008 и в 2011 гг. проектирование второй секции ОПМК-8 затянулось.

В соответствии с действующим законодательством, для обоснования размещения второй секции разработан проект ДПТ в границах улиц: Разумовской, Садиковской, Колонтаевской, Мечникова.

В проекте даны предложения, также, по комплексной реконструкции квартала (на отдаленную перспективу до 2031 г.) с заменой или реконструкцией отдельных ветхих флигелей на 4-5 этажные дома преимущественно нежилого назначения (административные здания, гостиницы и т.п.).

Квартал частично находится в границах исторического ареала «Исторический центр», но не входит в комплексную охранную зону ареала.

Историко-градостроительное обоснование размещения 9-эт. жилого дома по ул. Мечникова, 82 согласовано органами охраны культурного наследия в 2011 г.

В доме предусмотрено 52 квартиры, встроенная амбулатория 100 м.кв. на первом этаже дома, подземный паркинг на 24 м\места.

Увеличение количества жителей квартала при размещении дома (114 чел.) обеспечивается местами для детей в существующих в школьных и дошкольных учреждениях, (подтверждается протоколом рабочего совещания по предварительному рассмотрению проектов ДПТ с участием представителей управления и департаментов транспорта, здравоохранения, образования ОГС от 08.07.2016 г.);

Выступили: Медведев С.М. (рецензент), Воробьева Е.В., Графов С.С., Уренев В.П., Мироненко В.И., Греков А.С., Голованов А.Д. В дискуссии, также, приняли участие депутаты ОГС (Гиганов Б.В., Орлов А.В., Варещенко В.И.)

Воробьева Е.В. выступила с заявлением, что проект ДПТ не согласован с управлением охраны объектов культурного наследия ОГА, поскольку срок действия историко-градостроительного обоснования размещения 9-эт. жилого дома по ул. Мечникова, 82 истек. Кроме того, не разработаны историко-градостроительные обоснования на каждый объект, который расположен в границах ДПТ (существующие и подлежащие реконструкции, либо запроектированные новые), которые по мнению областного органа охраны культурного наследия должно быть выполнено до разработки ДПТ.

1.

Проект Детального плана территории в границах улиц: Разумовская, Балковская, Колонтаевская, Косвенная в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета от 10.09.2015 г. № 6950-VI.

Квартал размещается в жилом районе «Молдованка-2». Согласно генерального плана города район относится к зоне общегородских центров, где преимущественным видом использования территории является размещение объектов общественного назначения, однако, при этом возможно строительство жилых домов и объектов их обслуживания.

На территории квартала расположена малоценная 1-3 этажная жилая и нежилая застройка, а также многоквартирные 5-14-этажные жилые дома, выстроенные по ранее принятым планировочным решениям в кон. XX-нач. XXI в.

Проектируемый участок частично свободен от застройки, на нём есть, также малоценные жилые и нежилые строения, подлежащие сносу. Освоение квартала предусматривается в два этапа.

Первый этап: строительство двухсекционного 16-ти этажного жилого дома на 180 квартир, с развитой стилобатной частью (офисные помещения, торговый центр, объекты питания) и подземным паркингом на 130 машино-мест.

Второй этап: строительство равновысотного четырехсекционного жилого дома на 132 квартиры, в стилобатной части которого размещены бизнес-центр и офисный центр, в подземной части паркинг на 150 машино-мест.

Встроено-пристроенный детский сад на 50 мест запроектирован в угловой секции равновысотного жилого дома. В зоне пешеходной доступности расположена школа, которая находится на расстоянии 450 метров по адресу: пл. Михайловская, 10.

На придомовой территории запроектированы площадки для игр детей, отдыха, занятия физкультурой и хозяйственные площадки. Все площадки, кроме хозяйственных, запроектированы в центральной части квартала и объединены в два комплекса, один для жилого дома №1 (первый этап строительства) и второй для жилого дома №2 (второй этап строительства).

Выступили: Зирчук В.Е. (рецензент), Уренев В.П., Касимов М.М., Мироненко В.И. Выступавшие в целом поддержали представленный проект ДПТ, отметив, что принятые решения являются хорошим примером преобразования квартала малоценной и ветхой застройки в комфортный жилой комплекс с объектами соцкультбыта. Однако был высказан ряд замечаний, в том числе: необходимость учета при дальнейшем проектировании сложной инженерно-геологической ситуации на рассматриваемой территории, а так же обеспечение необходимыми местами в детских дошкольных учреждениях жителей первой очереди строительства.

Выступили, также, депутаты городского совета (Еремица А.Н., Гиганов Б.В., Корниенко В.А.) которые задали авторам проекта интересные вопросы по представленному детальному плану территории и высказали пожелания о необходимости проектирования новых детских садов и школ, а так же других объектов социального и медицинского назначения в первую очередь, а так же согласовывать проектные решения с заинтересованными городскими департаментами и управлениями, выдавшими исходные данные для разработки проекта. Рекомендовали авторам проекта учесть не только нормативную, но и фактическую необходимость в открытых гостевых автостоянках для работников и посетителей объектов общественного назначения, расположенных в первых этажах 16-ти этажного жилого дома.

Председательствующий Голованов А.Д. также поддержал проект ДПТ и рекомендовал авторам учесть замечания и доработать проект:

- предусмотреть машиноместа в подземном паркинге под 16-ти этажным жилым домом для сотрудников и посетителей объектов общественного назначения (отразить в пояснительной записке);

- предусмотреть помещения для дневного пребывания детей дошкольного возраста в первой очереди строительства (отразить в проектной документации);

- предусмотреть (на дальнейших стадиях проектирования) возможность устройство дополнительных открытых гостевых автостоянок.

В результате члены градостроительного совета единогласно поддержали проект ДПТ с учетом указанных замечаний и рекомендовали его к дальнейшему применению.

Решили: рекомендовать проект «Детальный план территории в границах улиц: Разумовская, Балковская, Колонтаевская, Косвенная в г. Одессе» к утверждению с учетом высказанных замечаний.

Председатель совета

А.Д. Голованов

Секретарь