

Детальный

План

Территории

в границах улиц Промышленной,
Химической, Михаила Грушевского, Плиева
в г. Одессе

ГАП

Пресняков З.В.

Состав детального плана территории

- А. Пояснительная записка
- Б. Исходные данные
- В. Графические материалы

А. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.
2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации, характеристика земельного участка и смежных территорий.
 - 2.1. Характеристика существующей застройки (назначение зданий и сооружений, их высота (этажность), техническое состояние).
 - 2.2. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.
 - 2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.
 - 2.4. Характеристика инженерно-строительных условий
 - 2.4.1. Климат
 - 2.4.2. Геологическое строение
 - 2.4.3. Инженерно-строительная оценка.
 - 2.5. Характеристика экологических условий.
 - 2.5.1. Атмосферный воздух
 - 2.5.2. Грунты
 - 2.5.3. Радиационное состояние.
 - 2.5.4. Электромагнитный фон
 - 2.5.5. Акустический режим
 - 2.6. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.
3. Основные принципы планировки и застройки территории, формирование архитектурной композиции.
4. Разделение территории по функциональному использованию, структура предлагаемой застройки.
5. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.
6. Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.
7. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.
8. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства.
9. Комплексное благоустройство и озеленение территории.
10. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.
11. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.
13. Техничко-экономические показатели
14. Градостроительные условия и ограничения

Б. Исходные данные

1. Решение Одесского городского Совета №2177-VI от 24.07.2012 г.
2. Задание на разработку детального плана территории (ДПТ) в границах улиц Промышленной, Химической, Михаила Грушевского, Плиева в г. Одессе.
3. Топографо-геодезическая основа М 1-500, 1-2000.
4. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-13/3050 от 06.09.12
5. Письмо Управления экологии и развития рекреационных зон Одесского городского совета № 2078/01-14/1 от 12.09.12
6. Письмо Одесской городской санитарно-эпидемиологической станции № 3-1/953 от 14.09.12
7. Письмо Государственного управления охраны окружающей среды № 9029/04-06 от 17.09.12
8. Письмо Управления по вопросам охраны объектов культурного назначения № 01-07/428 от 17.09.12
9. Письмо Главного управления статистики в Одесской области № 05-03-20-1393 от 17.09.12
10. Письмо Государственного управления охраны окружающей среды № 9004/04-06 от 21.09.12
11. Письмо Малиновской районной администрации № 3799/01-20 от 21.09.12
12. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-12/3276 от 24.09.12
13. «Градостроительное обоснование размещения многоквартирного жилого комплекса по ул. Ген. Плиева, 1»;
14. Заключение управления архитектуры и градостроительства № 480/06 по градостроительному обоснованию размещения многоквартирного жилого комплекса по ул. Ген. Плиева, 1»;
15. Решение Одесского городского Совета №2086-V от 27.06.2006 г.
16. Градостроительное обоснование размещения многоквартирных жилых домов по адресу :г. Одесса, ул. Проценко, 50.
17. Заключение управления архитектуры и градостроительства № 146/07 по градостроительному обоснованию размещения многоквартирных жилых домов по адресу :г. Одесса, ул. Проценко, 50.
18. Решение Одесского городского Совета №1130-V от 05.04.2007 г.
19. «Градостроительное обоснование размещения объектов жилого и общественного назначения в кварталах, ограниченных улицами Промышленной, Пестеля, Испанской, Парковой, М. Грушевского, Почтовой».
20. Заключение управления архитектуры и градостроительства № 1534/05
21. Решение Одесского городского Совета №2086-V от 21.12.2007 г.
22. Градостроительное обоснование размещения административно-торгового центра с офисными помещениями «Доступная мечта» по адресу: г. Одесса, ул. М. Грушевского угол Ак. Воробьева, ул. Одесская (на территории бывшего антенного поля).

В. Графические материалы

1. ДПТ-1 Схема размещения территории М 1:10000
2. ДПТ-2 Схема зонирования территории М 1:2000
3. ДПТ-3 План существующего положения территории М 1:2000
4. ДПТ-4 Опорный план М 1:2000
5. ДПТ-5 Детальный план территории М 1:2000
6. ДПТ-6 Схема планировочных ограничений М 1:2000
7. ДПТ-7 План красных линий М 1:2000. Поперечные профили улиц М 1:200
8. ДПТ-8 Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1:2000
9. ДПТ-9 Схема инженерной подготовки территории М 1:2000
10. ДПТ-10 Схема магистральных инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства. М 1:2000

1. Вступление.

Одесса – экономический центр юга Украины, который соединяет в себе крупнейший морской порт страны, развитую промышленность, курортно-рекреационный комплекс, транспортную, финансовую и социальную инфраструктуру. Главной отраслью хозяйственного комплекса города является промышленность. В структуре промышленного производства преобладает пищевая промышленность, машиностроение, ремонт и монтаж машин и оборудования, металлургия и обработка металла, нефтепереработка. Реструктуризация промышленных предприятий, упорядочивание промышленных территорий и применение передовых технологий во всех сферах промышленности должно не только поднять производство продукции, но и снизить энерго- и материалоемкость, увеличить продуктивность труда.

2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.

2.1. Характеристика существующей застройки.

Участок планируемого строительства расположен в квартале, ограниченного улицами М. Грушевского, Химической, Промышленной и Генерала Плиева.

Застройка прилегающей территории представлена жилыми, общественными и производственными зданиями XIX-XX вв. строительства. Эти здания имеют различную объемно-пространственную и стилевую характеристику, что обусловлено разным периодом их строительства.

С севера от квартала, через ул. Грушевского расположена 2-х этажная жилая застройка по ул. Шилова, 5-10-ти этажная жилая застройка по ул. Сергея Ядова, 16-ти этажные жилые дома по ул. Проценко, единичные объекты общественного назначения: магазины (ул. Грушевского, 40в, 52а), кафе (ул. Грушевского, 50, 50а, 52а), ремонтное электромонтажное управление «Одесская мехколонна №10» (ул. Грушевского, 40в).

с востока, через улицу Генерала Плиева расположена 16-18-ти этажная жилая застройка, бар (ул. Грушевского, 37), АЗС (ул. Грушевского, 37/1);

с юга – через ул. Промышленную – индивидуальная жилая застройка по ул. Промышленной, пер. 3-му Деревообрабатывающему, производственная и складская застройка: суперфосфатный завод ООО «Олимп-круг» (ул. Химическая, 1), объекты общественного назначения: Одесский областной центр профилактики и борьбы со СПИДом (ул. Химическая, 5/1).

с запада – через ул. Химическую – 2-е Еврейское кладбище, площадью 23,6 га, металлобазы (ул. Химическая, 5, ул. Промышленная, 28), 5-ти этажный дом, 9-ти этажный дом (ул. Промышленная, 22, 22а), воинская часть № 3012 внутренних войск Министерства внутренних дел Украины (ул. Промышленная, 22), ООО „Одесский завод „Нептун”” .

На территории квартала размещены здания и сооружения производственного назначения: промышленные, складские, предприятия по хранению и обслуживанию автомобилей (См. Таблицу 1). По ул. М. Грушевского расположено несколько 2-х этажных жилых домов.

Таблица 2.1.1

№ №	Наименование	Адрес
1	ГП "Инженерный производственно научный центр литья под давлением"	Ул. Химическая, 2
2	ПС "Киевская"	Ул. Химическая
3	СТО	Ул. Химическая
4	Спецавтохозяйство ООО "Инфоксводоканал"	Ул. Химическая, 2
5	ГП "Укрэкоресурсы", КП "Одескомунтранс"	Ул. Братьев Поджио, 4
6	Автостоянка	Ул. Братьев Поджио
7	Производственно-торговая компания ООО "Одесса-тент"	Ул. Химическая, 3
8	КП "Городские дороги"	Ул. Химическая, 6
9	Автобаза	Ул. Химическая
10	Автосервис	Ул. Химическая
11	ООО "Росс"	Ул. Промышленная, 40в
12	ДРСУ 1	Ул. Промышленная, 34
13	Служба автомобильных дорог в Одесской области, строительная фирма "Облавтодор", ГП "Украинский государственный институт проектирования объектов дорожного хозяйства"	Ул. М. Грушевского, 49
14	ЗАО "Одесское предприятие "Промэлектромонтаж"	Ул. Братьев Поджио, 11
15	Торговые представительства	Ул. М. Грушевского, 41
16	Укроптпромторг	Ул. М. Грушевского, 41
17	Автоцентр "Форвард-Авто"	Ул. М. Грушевского, 39 б
18	Бизнес-центр "Грушевский"	Ул. М. Грушевского, 39 е
19	Одесский монтажно-заготовительный завод	Ул. Промышленная, 28
20	ООО Котломонтаж" ООО "Кислород"	Ул. Плиева, 1 а
21	СМУ 10 ПАО "Укргазстрой"	Ул. Плиева, 2

Непосредственно на участке планируемого строительства расположены нежилые строения подлежащие сносу, зеленые насаждения отсутствуют. Целевое назначение земельного участка по ул. Промышленной, 30 согласно решению Одесского городского совета 2255-VI от 24.07.2012 для строительства административных, торгово-развлекательных комплексов, зданий и сооружений и их дальнейшей эксплуатации

2.2. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.

Система зеленых насаждений территорий представлена объектами зеленого строительства улиц. В первую очередь это относится к скверу и зеленому строительству улицы М. Грушевского.

Уровень озеленения территории района составляет более 20%. наибольшее количество озелененных территорий располагается на участках зеленого строительства улиц и индивидуальной жилой застройки. Наименьшее количество зеленых насаждений на участках коммунально-складских предприятий.

Природоохранные территории на рассматриваемой и прилегающих территориях отсутствуют.

2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

В радиальном направлении от прямоугольной системы уличной сети центральной части города, расположена магистраль общегородского значения регулируемого движения ул. Разумовская переходящая в ул. Грушевского с выездом из города по Ленинградскому шоссе на Киев. Это наиболее загруженное направление в городе (См. таблицу 2.3.1). Улицы Химическая, Промышленная являются улицами районного значения, связывающие прилегающую промышленную застройку с городской уличной сетью. Улица Плиева – местного значения. Внутри территории квартала расположены улицы Братьев Поджио и Ивана Микитенко и сеть местных проездов для обслуживания застройки квартала. Проезжая часть, за исключением ул. Промышленной, имеет твердое асфальтовое покрытие.

Таблица 2.3.1

Улица	Участок	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Ширина проезжей части
Ул. Разумовская	Вся	2510	50	10	14,0
ул. Грушевского	от ул. Химической до ул. А. Воробьева	3210	50	10	17,0-20,0
Ул. Промышленная					7,5
Ул. Генерала Плиева					5,5
	от ул. А. Воробьева до	3470	50	10	17,0-20,0

По ул. Грушевского в сторону ул. Разумовской размещены два путепровода (См. таблицу 2.3.2).

Таблица 2.3.2

Месторасположение	Габариты	Длина, м/ площадь, м ²	Ширина проезда, м	Ширина тротуара м	Год строительства/ Техническое состояние
Ул. Грушевского около автовокзала через ул. Балковскую	В-24,4 Н-5,95 НК-60	32,8/ 784	16,3	2><1,5	1963/ В 1996 г. проводился капитальный ремонт
Ул. Грушевского через ж/д ветку	В-21,5 Н-18 НК-80	49,2/ 1011,0	14,55	2><1,5	1963/ В 1996 г. проводился капитальный ремонт

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: троллейбус №8 (См. Таблицу 2.3.3), автобусы № 46, 91, 92, 126, маршрутные такси № 51, 84,90, 208. Перевозка пассажиров в режимах экспресса осуществляется автобусами большой вместимости, а в режиме маршрутного такси в основном среднего класса. В обычном режиме движения перевозка осуществляется с обеспечением перевозки всех льготных категорий населения. Остановочные пункты городского транспорта находятся на улицах Грушевского и Химической.

Большая часть объектов квартала имеет полное инженерное обеспечение: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение.

2.4. Характеристика инженерно-строительных условий

2.4.1. Климат

Одесса относится к ШБ подрайону, третьего строительного-климатического района, который характеризуется комфортными климатическими условиями проживания - с короткой и теплой зимой и продолжительным жарким летом. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Черного моря и рельефные особенности территории.

Температура воздуха:

среднегодовая + 9,8 °С;

абсолютный минимум - 28,0 °С;

абсолютный максимум + 37,0 °С.

Расчетная температура:

самой холодной пятидневки - 17,0°С;

зимняя вентиляционная - 5,8°С.

Расчетная температура наружного воздуха для расчета ограждающих конструкций составляет - 18° С.

Глубина промерзания грунта:

средняя 39 см;

максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода 216 дней.

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

среднегодовое количество 374 мм: в т. ч. теплый период - 236 мм, холодный период - 138 мм,

среднесуточный максимум 19 мм;

зафиксированный максимум - 599 мм (1952 г.).

Высота снегового покрова:

среднедекадная 5-7 см;

максимальная 17-29 см;

количество дней со стойким снеговым покровом - 34.

Радиационный и световой режим:

годовое солнечное освещение - 2308 часов;

годовая суммарная радиация - 6857 МДж/м².

Максимальная скорость ветра:

за год - 22 м/сек.;

за 5-10 лет - 24 м/сек.;

за 15-20 лет - 26 м/сек.

Повторяемость направлений ветра и штилей

Период года	С	СВ	С	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
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

2.4.3. Геологическое строение

В геоструктурном отношении территория приурочена к северному склону Причерноморской впадины. В геологическом строении принимают участие отложения неогенового и четвертичного периодов, которые залегают на докембрийском кристаллическом фундаменте, находящемся на глубине 1300 метров. В неогеновой толще пород преобладают пески, глины и известняки. Четвертичные отложения полностью покрывают водораздельное плато. Эолово-делювиальные отложения покрывают водоразделы с их склонами. Это лессовые горизонты мощностью 5,0-25,0 метров. Участок строительства расположен на лессовом плато.

В геологическом строении по данным разведочного бурения до глубины 33,0м принимают участие чередующиеся плейстоценовые эолово-делювиальные лессовидные суглинки и супеси, глина красно-бурая, красно-коричневая, известняки понтического яруса, глина серо-зеленая мэотического яруса.

В гидрогеологическом отношении участок строительства относится к потенциально подтопляемой территории.

Грунтовые воды на данной площадке не вскрыты. Однако, в случае длительных утечек воды из водонесущих коммуникаций, возможно формирование техногенного водоносного горизонта в грунтах ИГЭ-2, ИГЭ-2а, ИГЭ-4 и повышение УГВ до глубины их заложения.

Участок расположен на территории, интенсивно подработанной подземными выработками в известняках понтического яруса (катакомбами). Почвенно-растительный слой подлежит рекультивации.

ИГЭ-1 – суглинок желто-бурый легкий лессовидный твердой консистенции, просадочный от собственного веса и от дополнительной нагрузки. Мощность слоя – 1,9-3,0м.

ИГЭ-2 – супесь палевая лессовая твердой консистенции, просадочная от собственного веса и от дополнительной нагрузки. Мощность слоя – 2,9-5,2м.

ИГЭ-2а – супесь палевая лессовая пластичной консистенции, просадочная от собственного веса и от дополнительной нагрузки. Мощность слоя зависит от интенсивности утечек из водонесущих коммуникаций (водопровод, канализация, теплотрасса). В период изысканий мощность слоя составила 3,9-4,5 м.

ИГЭ-3 – суглинок лессовидный средний светло-бурый, желто-бурый твердой консистенции. Мощность слоя – 2,6-4,0м.

ИГЭ-4 – суглинок легкий буро-палевый, палевый лессовидный твердой консистенции, просадочный от дополнительной нагрузки. Мощность слоя – 0,6-2,5м.

ИГЭ-5 – суглинок красно-бурый, красно-коричневый средний, тяжелый твердой консистенции. Мощность слоя – 2,0-5,1м.

ИГЭ-6 – глина красно-бурая, красно-коричневая твердая мощностью 2,0-3,2.

ИГЭ-7 – дресва известняка с красно-бурым глинистым заполнителем мощностью 2,7м.

ИГЭ-8 – известняк желтый с прослоями перекристаллизованного мощностью 0,0-2,0м.

ИГЭ-9 – известняк-ракушечник светло-желтый (пильный), мягкая разновидность. Мощность слоя – 5,0-6,0.

ИГЭ-10 – известняк светло-серый слоистый мощностью 0,5м.

ИГЭ-11 – глина серо-зеленая твердая, вскрытая мощностью – 0,5м.

В качестве грунтов основания для свайного фундамента рекомендуется использовать твердые красно-бурые тяжелые не просадочные суглинки (ИГЭ-5) или твердая красно-коричневая, красно-бурая глина (ИГЭ-6). Глубина заложения пяты или острия сваи должна быть определена расчетным путем в соответствии требуемой величины несущей способности, положений СНиП 2.02.03-85, результатов настоящих изысканий и уточнена по контрольному значению вдавливающего усилия $R_{вд}$ согласно п.п. 3.25...3.28 РСН 357-91. По просадочности участок относится ко второму типу. По сейсмическим свойствам участок относится к третьей категории (ДБН В.1.1-12;2006).

2.4.4. Инженерно-строительная оценка.

Территория относится к категории повышенной сложности инженерно-строительных условий освоения. Напряженная инженерно-геологическая ситуация в обусловлена наличием небезопасных геологических процессов, как

природного так и антропогенного происхождения. К ним относятся: высокий уровень грунтовых вод, подработки (катакомбы, "мины"), просадочность. Просадки в лессовых грунтах - наиболее распространенный вид инженерно-геологических явлений на территории города. Деформации зданий и сооружений, вызванные просадками лессовых грунтов при их замачивании, приобрели массовый характер. Выработки, имеющие разветвленную систему проходов, охватывают всю территорию квартала и распространяются в западном направлении.

Подземные воды по отношению к бетонам имеют сульфатную агрессивность.

В плане сейсмической характеристики территория относится к 7-бальной зоне по карте „А”.

2.5. Характеристика экологических условий.

2.5.1. 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%(48,1 тыс. тонн/год) - передвижные (автотранспорт). Основными из стационарных источников являются промышленные объекты, самым крупным из которых является ЗАО „Одессацемент” - 1395,0; тон в год, расположенный на расстоянии 2000 от рассматриваемой территории.

2.5.2. Грунты

Основными источниками загрязнения грунтов является производственная деятельность промышленных предприятий I-III класса вредности, работа коммунальных служб и деятельность автотранспорта. Основным предприятием района – источником небезопасных отходов (шламы станции нейтрализации) является, размещенный на прилегающей территории по ул. Боровского, 1, ОАО «Кислородмаш». На территории по ул. Химической, 1 ОАО «Олимп Круг» производится утилизация медного купороса (мощность 3,5 т/год).

2.5.3. 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.

2.5.4. 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.

2.5.5. 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, средней скорости движения на магистральной улице общегородского значения М. Грушевского.

Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественно го транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащ ищающий разрыв, м
3210	50	10	78	13	80

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 80 метров от линии движения. 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.

2.6. 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-защитная зона кладбища и завода железобетонных изделий № 2 составляют 300 м.

Санитарно-защитная зона ГП "Инженерный производственно научный центр литья под давлением" составляют 100 м.

Санитарно-защитная зона производственных предприятий в восточной части квартала (Одесский монтажно-заготовительный завод, ООО «Котломонтаж», ООО «Кислород» составляют 50 м.

Санитарно-защитная зона предприятий по хранению и обслуживанию автомобилей (АТП 15162, транспортные компании ООО "Авторухсервис", ТК «Просто переезд», ТК " Импорт логистик сервис", Центр перевозки почты УГППС "Укрпочта", Спецавтохозяйства ООО "Инфоксводоканал", КП "Одескомунтранс") и АЗС (№ 15014 ОАО "Укрнафта", ПИИ "Лукойл Украина", ООО "Катрал", ООО "Веста-сервис") составляет 50 м.

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

В границах разработки подземных и открытых источников водоснабжения, водозаборных и водоочистных сооружений, объектов оздоровительного назначения не выявлено.

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

В 2008 г. утверждена приказом Министерства культуры и туризма Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008 г. научная работа «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятникоохранных исследований - г. Киев). Рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. В рассматриваемой зоне памятники архитектуры и градостроительства отсутствуют.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

Участок проектирования не входит в прибрежные защитные полосы и водоохранные зоны Черного моря и лиманов.

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

По восточной границе рассматриваемой территории проходит воздушная линия электропередачи напряжением 110 кВт. Ее санитарно-защитная зона представляет территорию вдоль трасы и имеет границы по обе стороны от ЛЭП на расстоянии от проекции крайних проводов на землю в размере 20 м.

- 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

Красные линии ул. М. Грушевского определены на основании утвержденного градостроительного обоснования размещения многоквартирного жилого комплекса по адресу: г. Одесса, ул. Ген. Плиева, 1 и составляют 60 м

Красные линии транспортной развязки на пересечении ул. М. Грушевского и ул. Ак. Воробьева приняты согласно утвержденного градостроительного обоснования размещения объектов жилого и общественного назначения в кварталах, ограниченных улицами Промышленной, Пестеля, Испанской, Парковой, М. Грушевского, Почтовой.

Красные линии улиц Химической и Промышленной приняты как для магистралей районного значения и составляют 35 м, для ул. Плиева – улицы местного значения 25 м.

3. Основные принципы планировки и застройки территории, формирование архитектурной композиции.

Формирование застройки рассматриваемой территории было определено, в основном, планировочными решениями города послевоенного периода. Здесь формировалась промышленная зона города с основными транспортными магистралями, связывающими город (автовокзал) с населенными пунктами в

северо-западном направлении (Ленинградское шоссе, Киевская трасса, и т.п.).

Функциональное назначение территории определило на долгие годы архитектурный облик окружающей застройки и его планировочную структуру – характерная застройка укрупненных кварталов промышленной зоны с типичными параметрами застройки промпредприятий.

Рассматриваемая территория, ограничена общегородской магистралью ул. М. Грушевского и магистралями районного значения – ул. Промышленной и ул. Химическая. Улица Плиева – местного значения. Рассекают обозначенный квартал улицы Братьев Поджио и Ивана Микитенко и сеть местных проездов.

Северо-западную часть квартала занимает обширная зеленая зона, тянущаяся вдоль ул. М. Грушевского до угла пересечения с ул. Химическая.

Проектными решениями предлагается разместить **объект** в центре квартала, на участке тяготеющем к общегородской магистрали - ул. М. Грушевского и к обширной зеленой зоне.

Расположение объекта на этом участке позволит раскрыть его архитектуру с разных точек: со стороны общегородской магистрали, со стороны сквера и прилегающих участков. В значительной степени объект будет просматриваться с кварталов существующей жилой застройки (вдоль ул. Грушевского) и новых (строящихся) кварталов (ул. Проценко, 50, ул. Плиева, 1 др.)

Размещение объекта в центре квартала производственных предприятий в значительной степени позволит улучшить архитектурный ландшафт этой зоны и повысить качество городской среды на прилегающих участках.

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

Проектом предусматривается зонирование территории квартала по видам ее использования на такие основные функциональные зоны:

1. Зона общественной застройки - предусмотрена для размещения общественных центров, объектов культурно-бытового обслуживания, жилых и общественных зданий, зеленых насаждений общего пользования, улиц.

2. Зона производственной застройки

Проектными предложениями предлагается упорядочивание существующих производственных территорий. Генеральным планом предусматривается реорганизация и развитие производственных территорий, которое включает полную или частичную реконструкцию территорий, сохраняющих свое производственное назначение, обновление, уплотнение застройки, реконструкция транспортной инфраструктуры.

С севера - через улицу М. Грушевского и с востока – через улицу Плиева предусматривается развитие жилой многоэтажной застройки и объектами обслуживания.

С юга – через улицу Промышленную и с запада - через улицу Химическую предусмотрена производственные и коммунальные зоны.

5. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

Генеральным планом предусмотрено обеспечения населения учреждениями социально-культурного обслуживания в соответствии с

гарантированными государством социальными стандартами.

Учреждения и предприятия обслуживания объединяются по принципу общности своего функционального назначения и создают соответствующую сеть предприятий торговли и общественного питания. Расчет необходимости в учреждениях и предприятиях социальной инфраструктуры выполнен, в соответствии с требованиями ДБН 360-92** (таблица 6.1., приложение 6.1 та 6.2).

Так, за счет рациональной организации территорий, занятых промышленными предприятиями, коммунальными объектами, складами, планируется их значительное сокращение. Освобождающиеся территории, предусмотрено использовать под жилищно-гражданское строительство. Кроме этого, на транспортных магистралях, при въезде в город, предусмотрено создание сервисных центров.

Согласно технико-экономическим показателям строящихся и проектируемых объектов, расположенных на прилегающих территориях численность населения, проживающих в них составит 15, 1 тыс. чел. (См. таблицу 5.1).

Таблица 5.1.

Перечень площадок	Всего		в том числе:				Численность населения, тыс. чел.
	Территория	Жилой фонд	На территории реконструкции жилой застройки,		На территориях, освобождающихся после выноса промышленных, коммунально-складских объектов		
			га	тыс. м ²	га	тыс. м ²	
Ул. Плиева, 1	5,7	77,0	-	-	5,7	77,0	2,6
Район ул. Промышленной-Пестеля	10,0	135,0	6,7	90,5	3,3	44,5	4,5
Мкр. „Станкостроительный”	18,0	240,0	18,0	240,0	0	0	8,0
Итого	33,7	452	24,7	330,5	9	121,5	15,1

Проектируемый торгово-развлекательный центр по адресу ул. Промышленная, 30 полностью решит вопрос по обеспечению не только этих жителей, а и жителей прилегающих территорий необходимым количеством торговых, развлекательных учреждений, предприятий питания (См. Таблицу 5.2). Целевое назначение земельного участка по ул. Промышленной, 30 согласно решению Одесского городского совета 2255-VI от 24.07.2012 для строительства административных, торгово-развлекательных комплексов, зданий и сооружений и их дальнейшей эксплуатации

Таблица 5.2

Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Норматив на 1 тыс. жителей	Нормативная необходимость	Наличие учреждений
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	Кв. м общей площади	70	1050	5050.46
Кинотеатры и видеозалы	Место	12	180	1000
Магазины продовольственных и непродовольчих товаров	Кв. м торговой площади	230	3450	20136.8
Предприятия общественного питания	Место	40	600	700

Таблица 5.3

№	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	Площадь участка в границах проектирования	м ²	91006.67
2	Площадь участка в границах благоустройства	м ²	102 276
3	Площадь застройки, в том числе	м ²	36030
	торгового центра	м ²	35 760
	технических зданий	м ²	270
4	Площадь озеленения	м ²	4295
5	Площадь асфальтовых покрытий	м ²	55471
6	Площадь мощения	м ²	6480
7	Общее количество парковочных мест на открытой автостоянке	машиномест	1567
8	Общая площадь здания	м ²	58 194
9	Полезная площадь здания, в том числе	м ²	45153.47
	торговая площадь здания	м ²	20136.8
	полезная площадь кинотеатров	м ²	5058.17
	полезная площадь спортивно-оздоровительного комплекса	м ²	5050.46
	полезная площадь детского игрового центра	м ²	2279.85
	полезная площадь предприятий питания	м ²	1569.66

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

Возрастание парка автотранспорта на конец расчетного срока более чем в 2 раза приведет к перегрузке транспортной сети. Расчетная интенсивность движения транспорта по ул. М. Грушевского на участке от ул. Воробьева до ул. Балковской составит 5 тыс. приведенных автомобилей в час в одном направлении, что не даст возможности проектирования магистралей регулируемого движения.

Для обеспечения скоростной снати и отведения транзитного транспорта от центральной части города генеральным планом намечена модернизация улиц Грушевского и Ленинградского шоссе в магистраль непрерывного движения. Строительство магистрали такого уровня предусматривает расширение проезжих частей до 26 метров. Пересечения с магистралью предусматриваются с помощью транспортных развязок в разных уровнях, а примыкания выполняются с использованием правых поворотов. Пропускная способность одной полосы движения генеральным планом определена как:

магистральных улиц общегородского значения непрерывного движения - 1700 - 1800 приведенных авто за час „пик”;

магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения - 1100 - 1200 приведенных авто за час „пик”;

магистральных улиц районного значения - 600 - 700 приведенных авто за час „пик”.

В этой градостроительной документации даны предложения по устройству транспортной развязки в дух уровнях на пересечении ул. М. Грушевского и ул. Химической в соответствии с генпланом города. В указанном градостроительном обосновании учтены параметры улиц и дорог, а также предложения по устройству транспортной развязки, которые были утверждены в градостроительном обосновании размещения многоквартирного жилого комплекса по ул. Ген. Плиева, 1: ширина красных линий ул. М. Грушевского — 60 м с шириной проезжей части 26 м; ширина красных линий ул. Химической и ул. Промышленной— 35 м с шириной проезжей части 15 м, ул. Плиева – 25 с с шириной проезжей части 7,5 м.

Таблица 7.1

Улица	Участок	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	Количество полос движения в одном направлении	Ширина проезжей части
ул. Грушевского	от ул. Химической до ул. А. Воробьева	4700	50	3	$3,75 \times 6 + 2 \times 0,5 + 2,5 = 26\text{м}$
	от л. А.	5000	50	3	$3,75 \times 6 +$

	Воробьева до ул. Балковской				$2 \times 0,5 + 2,5 = 26\text{м}$
Ленинградское шоссе		4200	60	3	$3,75 \times 6 + 2 \times 0,5 + 2,5 = 26\text{м}$
Ул. Промышленная		1400	50	2	15м
Ул. Химическая		1400	50	2	15м
Ул. Плиева			50	1	7,5м

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

Большая часть объектов квартала имеет полное инженерное обеспечение: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение. На территории квартала размещена электрическая подстанция «Киевская», 17 трансформаторных подстанций, 1 котельная, насосные. По улицам ограничивающим территорию квартала проходят магистральные линии сетей водо-, электро, тепло-, газоснабжения, пропускная способность которых позволяет снабжать проектируемую застройку в полном объеме.

8. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства.

Так как на территории встречаются лессовидные суглинки, имеющие II тип просадочности, необходимо выполнение противопросадочных мероприятий:

устройство грунтовых подушек, утрамбовки котлованов в границах деформационной зоны или ее части;

выполнение глубинного уплотнения грунтовыми сваями, в пределах всего просадочного слоя;

прорезка просадочных грунтов основания фундаментами из забивных, набивных и буронабивных свай;

вертикальное планирование участка застройки, исключение утечек из водонесущих коммуникаций;

повышение мощности и общей пространственной жесткости сооружений.

Наличие лессовидных суглинков I та II типа просадочности по грунтовым условиям обуславливает повышение стоимости строительства на 15-20 %.

Деформации зданий и сооружений, кроме просадочных процессов, вызваны также наличием подземных выработок - катакомб. Строительство на подработанных территориях проводится после проведения работ по съемке выработок и их дальнейшего укрепления. Выбор способа крепления выработок зависит от функционального использования подработанных территорий.

При строительстве на новых участках основным видом укрепления является гидрозамыв выработок песком. При неглубоком залегании выработок до 5,0-6,0 м, их укрепление проводится способом засыпки песком, открытым способом с послойной утрамбовкой.

9. Комплексное благоустройство и озеленение территории.

Соответственно требованиям ДБН 360-92** (п. 5.4, таблица 5.1) норматив зеленых насаждений общего пользования общегородского значения составляет 12 м²/чел. В севера–западной части квартала размещен сквер, площадью порядка 4,1 га. Зеленое строительство улицы М. Грушевского составит 2,662 га., улицы Химической - 1,3188 га, улицы Промышленной - 1,652 га, ул. Плиева – 0,7532 га. Озеленение территории торгово-развлекательного центра составит 0,4295 га. Таким образом, площадь зеленых насаждений в границах разработки составит 10,9155 га. То есть порядка более 20 % от площади территории в границах разработки. Также следует учесть зеленые насаждения территории 2-го еврейского кладбища и зеленые насаждения территорий предприятий.

10. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

Генеральным планом предусматривается упорядочивание промышленных объектов с их частичной передислокацией, сменой технологии производства и техническим переоснащением. Освободившиеся территории намечено задействовать – под жилищно-общественную застройку, зеленые насаждения, культурно-спортивные и оздоровительные учреждения.

С целью оздоровления окружающей среды и упорядочивания промышленных территорий предусмотрено уменьшение СЗЗ предприятий на основании модернизации и экологизации производственной деятельности.

С учетом динамики общего объема выбросов и его процентного соотношения от стационарных и передвижных источников (30,5/69,5) ожидается дальнейший рост выбросов от автотранспорта. Для уменьшения вреда от выбросов транспорта предусматривается создание магистрали непрерывного движения, формирование транспортной развязки в разных уровнях, строительство подземных пешеходных переходов.

С учетом запланированных мероприятий, направленных на решение транспортной проблемы ожидается уменьшение объемов выбросов от автотранспорта на 22%.

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

Проектом генерального плана г. Одессы (принципиальные планировочные решения и основные технико-экономические показатели которого одобрены решением ГИК ОГС от 30.11.2007 г. № 1400) рассматриваемая территория относится преимущественно к зоне производственных предприятий и коммунально-складских объектов. Однако за последние годы в этом районе появилось значительное количество гражданских объектов, в том числе административных, офисных и коммерческих предприятий. На прилегающих кварталах формируются новые жилые микрорайоны (ул. Проценко, 50, Плиева, 1, район ул. Пестеля – Промышленная – Испанская - Зеленый проспект - Парковая, др.), крупные торгово-офисные центры (в р-не бывшего антенного поля ЧМП на ул. М. Грушевского/ул. Ак. Воробьева, др.).

В самом квартале сформирован ряд объектов гражданского назначения: бизнес-центр, спорт-клуб, торговые компании, др. (ул. М. Гушевского, 39) а также небольшой участок жилой застройки по ул. Грушевского, 43-45.

С появлением объекта на участке по ул. Промышленная, 30 в квартале формируется застройка, функционально тяготеющая к территориям непроизводственного назначения.

В связи с этим, представляется целесообразным дальнейшее развитие (перспективное строительство и использование территорий за пределами расчетного периода) на рассматриваемом квартале предприятий непроизводственного профиля, модернизация существующих предприятий с учетом использования высокотехнологичных процессов производства, современных технологий, сокращающих вредные выбросы в окружающую среду, мероприятий, предусматривающих шумо- звуко- и пыле-изоляцию и сокращение, в конечном итоге, СЗЗ предприятий.

Рекомендуется формировать объекты общественного назначения или перепрофилировать производственные предприятия и коммунально-складские объекты в объекты гражданского (административного, коммерческого, др.) назначения.

В связи с этим, необходима модернизация существующей социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры рассматриваемого квартала:

- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания (в т.ч. аптеки, пункты бытового обслуживания, финансовых учреждений, связи и др.);
- 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 (на магистральных улицах в двух уровнях, без пересечения с проезжей частью), устройство велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.

13. Техничко-экономические показатели

№№/пп	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	I очередь	Расчетный срок
1	Территория				
	Территория в границах проекта	га	77,8759	77,8759	77,8759
1.0	Территория в границах улиц в том числе:		60,1017	60,1017	60,1017
1.1	- участки жилой застройки	га	0,2763	0,2763	0,2763
1.2	- участки учреждений и предприятий обслуживания	га	1,4716	13,9276	13,9276
1.3	- участки производственной застройки	га	24,1935	14,3842	14,3842

1.4	- участки коммунально-складской застройки	га	6,6471	3,5709	3,5709
1.5	- участки предприятий по обслуживанию автомобилей	га	8,7937	8,7937	8,7937
1.5	- зеленые насаждения	га	10,486	10,9155	10,9155
1.6	- улицы, площади	га	8,2335	8,2335	8,2335
2	Учреждения и предприятия обслуживания				
2.1	Дошкольные учебные заведения	мест	0	0	0
2.2	Общеобразовательные учебные заведения	мест	0	0	0
2.3	Стационары	коек	0	0	0
2.4	Поликлиники	Посещений в смену	0	0	0
2.5	Спортивные залы	1 м ² пола	0	0	0
2.6	Бассейны	м ² зеркало воды	0	0	0
2.7	Библиотеки	тыс. един. хранения	0	0	0
2.8	Магазины продовольственных товаров	м ² торг. площади	0	20136.8	20136.8
2.9	Магазины непродовольственных товаров	м ² торг. площади	0		
2.10	Предприятия общественного питания	мест	0	1569.66	1569.66
2.11	Кинотеатры*	м ²	0	5058,17	5058,17
3	Уличная сеть и городской пассажирский транспорт				
3.1	Протяженность уличной сети, всего:	км	3,962	3,962	3,962
	в том числе:				
	- магистральные улицы общегородского значения	км	1,185	1,185	1,185
	- магистральные улицы районного значения	км	2,122	2,122	2,122
	- улицы местного значения	км	0,655	0,655	0,655
3.2	Количество транспортных развязок в разных уровнях	единиц	0	1	1
3.3	Количество подземных пешеходных переходов	единиц	0	1	1
3.4	Плотность уличной сети, всего:	км/км ²	0,005	0,005	0,005
3.5	Протяженность линий наземного общественного транспорта, всего:	км	3,8	3,8	3,8
	в том числе:				
	- трамвай	км	0	0	0
	- троллейбус	км	1,9	1,9	1,9
	- автобус	км	1,9	1,9	1,9
3.6	Плотность сети наземного	км/км ²	0,0048	0,0048	0,0048

	общественного транспорта				
3.7	Гаражи постоянного хранения легковых автомобилей	Машиномест	0	0	0
3.8	Паркинги временного хранения легковых автомобилей (автостоянки)	Машиномест	0	1567	1567
4	Инженерное оборудование				
	Водоснабжение				
4.1	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	3,24	3,24	3,24
	Канализация				
4.2	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	3,5	3,5	3,5
	Электроснабжение				
4.3	Потребление суммарное	МВт	1,4	1,4	1,4
	Протяженность распределительной сети 6-10 кВ	км	12,5	12,5	12,5
	Инженерная подготовка и благоустройство				
5	Территория застройки, не требующая мероприятий по инженерной подготовке по разным причинам	га % к тер.	0	0	0
	Протяженность закрытых водостоков	км	-	-	-
	Охрана окружающей среды				
6	Санитарно-защитные зоны, всего	га	56,152	56,152	56,152
	в том числе озелененные	га	7,716	7,716	7,716
	* в составе проектируемого торгового комплекса				

14. Градостроительные условия и ограничения.

14.1. Зона общественной застройки - предусмотрена для преимущественного размещения общественных центров, объектов культурно-бытового обслуживания, зеленых насаждений общего пользования. Допустимые виды использования и застройки зоны: жилые дома, гостиницы, зеленых насаждений общего пользования.

- Гранично допустимая высота зданий – не ограничивается;
- Максимальный процент застройки участка – согласно ДБН 360-92** п.6;
- Расстояния от проектируемых объектов до красных линий улиц и линий регулирования застройки:
 - от магистральных улиц – не менее 6.0 м;
 - от улиц районного и местного значения – 0.0-6.0 м;
- Планировочные ограничения (зоны охраны объектов культурного

населения, охраняемого ландшафта, границ исторических ареалов, прибрежно-защитной полосы моря/лиманов; санитарно-защитные зоны [СЗЗ] и др.): с учетом СЗЗ промпредприятий и коммунально-складских объектов;

- Минимально допустимые расстояния от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений: с учетом СЗЗ промпредприятий и коммунально-складских объектов;

- Охранные зоны инженерных коммуникаций – согласно ДБН 360-92** (приложение 8.1);

- Требования о необходимости проведения инженерных изысканий согласно государственных строительных норм ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»: разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке;

- Требования по благоустройству:

- реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели;

- Обеспечение условий пешеходно-транспортной связи:

- устройство пешеходных переходов (на магистральных улицах в двух уровнях, без пересечения с проезжей частью), устройство велодорожек, мероприятий для маломобильных групп населения, пр.

- исключение левого поворота автотранспорта при выезде на магистральные улицы, выезды и подъезды к объектам со стороны общегородских магистралей через сеть местных проездов.

- Требования обеспечения необходимым количеством мест хранения автотранспорта: в соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)

- Требования по охране объектов культурного наследия: нет.

14.2. Зона производственных предприятий и коммунально-складских объектов

Проектными предложениями предлагается упорядочивание существующих производственных территорий. Предусматривается реорганизация и развитие производственных территорий, которое включает полную или частичную реконструкцию территорий, сохраняющих свое производственное назначение, обновление, санация и оптимизация застройки территорий собственно предприятий, реконструкция транспортной инфраструктуры. Следует обеспечить отсутствие вредных выбросов и минимальный грузооборот (не более 40 автомобилей/сутки в одном направлении), не требующих устройства ж/д путей.

- Гранично допустимая высота зданий – не ограничивается;

- Максимальный процент застройки участка – согласно ДБН 360-92** п.6;

- Расстояния от проектируемых объектов до красных линий улиц и линий регулирования застройки:

- от магистральных улиц – не менее 150.0 м;

- от улиц районного и местного значения – не менее 6.0 м;

- Планировочные ограничения (зоны охраны объектов культурного населения, охраняемого ландшафта, границ исторических ареалов, прибрежно-защитной полосы моря/лиманов; санитарно-защитные зоны [СЗЗ] и др.): с учетом СЗЗ промпредприятий и коммунально-складских объектов, ВЛЭП;
- Минимально допустимые расстояния от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений: с учетом СЗЗ промпредприятий и коммунально-складских объектов;
- Охранные зоны инженерных коммуникаций – согласно ДБН 360-92** (приложение 8.1);
- Требования о необходимости проведения инженерных изысканий согласно государственных строительных норм ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»: разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке;
- Требования по благоустройству:
 - реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение,
- Обеспечение условий пешеходно-транспортной связи:
 - устройство пешеходных переходов, обеспечение мероприятий для маломобильных групп населения, пр.
 - выезды и подъезды к объектам со стороны общегородских магистралей через сеть улиц и местных проездов.
- Требования обеспечения необходимым количеством мест хранения автотранспорта: в соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
- Требования по охране объектов культурного наследия: нет.

14.3. Жилая застройка.

Зона жилой застройки разрабатываемой территории составляет незначительный удельный вес в структуре квартала и занимает положение небольшого сектора в зоне общественной застройки: два малоэтажных (2 эт.) многоквартирных дома с приквартирными дворами.

Развитие жилой функции в этом квартале не является преимущественным, но допустимым со следующими параметрами:

- Гранично допустимая высота зданий – не ограничивается;
- Максимальный процент застройки участка – согласно ДБН 360-92** п.3.8*;
- Расстояния от проектируемых объектов до красных линий улиц и линий регулирования застройки: – не менее 25.0 м;
- Планировочные ограничения (зоны охраны объектов культурного населения, охраняемого ландшафта, границ исторических ареалов, прибрежно-защитной полосы моря/лиманов; санитарно-защитные зоны [СЗЗ] и др.): с учетом СЗЗ промпредприятий и коммунально-складских объектов и ДБН 360-92** (п. 7.32*);
- Минимально допустимые расстояния от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений: с учетом СЗЗ промпредприятий и коммунально-складских объектов;

- Охранные зоны инженерных коммуникаций – согласно ДБН 360-92** (приложение 8.1);
- Требования о необходимости проведения инженерных изысканий согласно государственных строительных норм ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»: разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке;
 - Требования по благоустройству:
 - реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение,
 - Обеспечение условий пешеходно-транспортной связи:
 - устройство пешеходных переходов, обеспечение мероприятий для маломобильных групп населения, пр.
 - выезды и подъезды к объектам со стороны общегородских магистралей согласно ДБН 360-92** (п.3.11*);
 - Требования обеспечения необходимым количеством мест хранения автотранспорта: в соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
 - Требования по охране объектов культурного наследия: нет.

14.4. Зона зеленых насаждений (сквер).

Зона зеленых насаждений сосредоточена главным образом в северо-западной части квартала вдоль ул. М. Грушевского до угла пересечения с ул. Химическая. Планировочными решениями предыдущих десятилетий предусмотрено было формирование полосы зеленых насаждений между селитебной (Слободка) и производственной зонами по обе стороны ул. Бр. Ачкановых (ныне ул. М. Грушевского).

На сегодня сохранилась зеленая зона (сквер), которая частично пересекается проезжей частью ул. Бр. Поджио (со стороны ул. М. Грушевского).

Настоящей работой предлагается сохранение зеленой зоны в существующих границах (проектные границы сквера отражены в графической части ДПТ) и придание ей статуса сквера в установленном порядке со следующим режимом использования и застройки его территории:

- Гранично допустимая высота зданий – застройка территории исключается;
- Максимальный процент застройки участка – исключается.
- Расстояния от проектируемых объектов до красных линий улиц и линий регулирования застройки: – отсутствует;
- Планировочные ограничения (зоны охраны объектов культурного наследия, охраняемого ландшафта, границ исторических ареалов, прибрежно-защитной полосы моря/лиманов; санитарно-защитные зоны [СЗЗ] и др.): нет;
- Минимально допустимые расстояния от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений: не определяется;
- Охранные зоны инженерных коммуникаций – согласно ДБН 360-92** (приложение 8.1);
- Требования о необходимости проведения инженерных изысканий согласно государственных строительных норм ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные

изыскания для строительства»: разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке;

- Требования по благоустройству:

- предусмотреть ремонт (воссоздание) пешеходных тротуаров, аллей с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и дополнительного озеленение, в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.

- Обеспечение условий пешеходно-транспортной связи:

- устройство пешеходных переходов, обеспечение мероприятий для маломобильных групп населения, пр.

- Требования обеспечения необходимым количеством мест хранения автотранспорта: не требуется.

- Требования по охране объектов культурного наследия: нет.