

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: Французский бульвар, переулок Санаторный, прибрежный склон, переулок Кренкеля 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	-	03377-ДПТ-013
2.	II. Исходные данные			
	III. Графические материалы			
3.	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-3 (в составе пояснительной записки)	1:10 000	03377-ДПТ-013
4.	План существующего использования территории. Опорный план.	Лист формата А-1	1:1000	03377-ДПТ-013
5.	Схема планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2000	03377-ДПТ-013
6.	Проектный план	Лист формата А-1	1:1000	03377-ДПТ-013
7.	План красных линий Поперечные профили улиц	Лист формата А-3	1:2000 1:200	03377-ДПТ-013
8.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-3	1:1000	03377-ДПТ-013
9.	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2	1:2000	03377-ДПТ-013
10.	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-3	1:2000	03377-ДПТ-013
11.	Схема зонирования территории	Лист формата А-3	1:2000	03377-ДПТ-013

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	4
2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.....	5
2.1. Характеристика существующей застройки.....	5
2.2. Характеристика современного использования территории... ..	5
2.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.....	6
2.4. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.....	6
2.5. Характеристика инженерно-строительных условий.....	7
2.5.1. Климат.....	7
2.5.2. Геологическое строение.....	8
2.5.3. Инженерно-строительная оценка. Участки № 1, 2.....	9
2.5.4. Инженерно-строительная оценка. Участок №3.....	9
2.6. Характеристика экологических условий.....	9
2.6.1. Атмосферный воздух.....	9
2.6.2. Грунты.....	9
2.6.3. Радиационное состояние.....	9
2.6.4. Электромагнитный фон.....	10
2.6.5. Акустический режим.....	10
2.7. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.....	10
3. Основные принципы планировки и застройки территории, формирование архитектурной композиции.....	11
4. Разделение территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции, структура предлагаемой застройки.....	12
5. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	15
6. Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	18

7. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	18
7.1. Водоснабжение и канализация.....	18
7.2. Электроснабжение.....	19
7.3. Тепло-газо-снабжение.....	19
7.4. Сети связи.....	20
7.5. Противопожарные мероприятия.....	20
8. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	20
9. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	22
10. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.....	22
11. Предложения по зонированию территории, условиям и ограничениям застройки земельных участков.....	23
11.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	23
11.2. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	24
11.3. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	26
12. Техничко-экономические показатели.....	33

1. Вступление

Детальный план территории в границах улиц Французский бульвар, переулка Санаторного, прибрежных склонов и переулка Кренкеля в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета №3650-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- пер. Кренкеля, далее индивидуальной жилой застройкой;
- с востока – прибрежными склонами;
- с юга – пер. Санаторный и далее территория санатория им. Чкалова;
- с запада — бул. Французским и далее территорией санатория «Аркадия».

Общая территория разработки - 17,5га.

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

Таблица 2.1

№№	Наименование	Адрес
1	Санаторий-профилакторий «Белая Акация»	Французский бульвар, 59
2	Гостиничный комплекс «Белая Акация»	
3	Санаторий-профилакторий «Магнолия»	Французский бульвар, 65
4	Центр аквааэробики и гимнастики «Aquafitness»	
5	Индивидуальный жилой дом	Французский бульвар, 65
6	Индивидуальный жилой дом	Французский бульвар, 67
7	Индивидуальный жилой дом	Пер. Санаторный, 3
8	Индивидуальный жилой дом	Пер. Санаторный, 5
9	Дом приемов Одесского областного совета	Пер. Санаторный, 7

2.2 Характеристика современного использования территории

В границах квартала размещаются: курортно-рекреационные учреждения, и жилая застройка.

Основной удельный вес территории составляют территории курортно-рекреационных учреждений, представленных: санаториями «Белая Акация» и «Магнолия». Общая вместимость курортно-рекреационных учреждений составляет 718 места.

Территория жилой застройки представлена индивидуальными жилыми домами. В большинстве случаев использование жилой застройки – сдача апартаментов в аренду.

Современное распределение территории в пределах разработки проекта приводится ниже, в таблице 2.2.

Таблица 2.2

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Застройка, всего	0,91	12,00
	в том числе:		
1.1	Жилая	0,24	3,1
1.2	Санаторно-курортная	0,38	5,00
1.3	Общественная	0,20	2,60
1.4	Вспомогательная	0,07	0,90
2	Зеленые насаждения общего пользования	1,84	24,20
3	Улицы, проезды, площади, автостоянки	4,83	63,70
	Всего	7,58	100

2.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.

Система зеленых насаждений рассматриваемой и прилегающих территорий представлена зелеными насаждениями территорий санаторно-курортных учреждений, Ботанического сада и объектами зеленого строительства Французского бульвара и прилегающих переулков. При этом следует учесть значительное количество зеленых насаждений прибрежных склонов.

Непосредственно на рассматриваемой территории площадь зеленых насаждений составила 1,84 га.

2.4. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Французский бульвар является магистральной улицей районного значения.

Переулки Кренкеля и Санаторный - проезды, связывающие застройку с Французским бульваром.

Проезжая часть улиц имеет покрытие из брусчатки.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электротранспорт: трамвай № 5. Остановочные пункты городского транспорта находятся на бул. Французском

Для переулка Санаторный характерно и интенсивное пешеходное движение, учитывая близкое расположение пляжно- рекреационной зоны «Дельфин».

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. На прилегающих территориях 7 субъектов хозяйствования осуществляют специальное водопользование из артезианских скважин, в том числе на территории санатория «Магнолия» из 3 артезианских скважин. Их

охранные зоны не являются планировочными ограничениями для разрабатываемой территории. В границах разработки объекты с таким водопользованием отсутствуют. Состояние инженерной инфраструктуры, 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;
- наблюдаемый максимум - 599 мм (1952 г.).

Высота снежного покрова:

- среднедекадная 5-7 см;
- максимальная 17-29 см;
- количество дней со стойким снежным 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.

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 севера на юг, проходит граница оползневой опасности.

На участке расположен вертикальный ствол шахты соединенный штольней с подземной дренажной галереей для отвода грунтовых вод, проходящей вдоль побережья.

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 poste № 8 системы Гидромета по Французскому бульвару. 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 ки/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	Шумозащитный разрыв, м
бул. Французский	800	40	10	71	6	22

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 22 метров от линии движения по бул. Французскому. 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

Шумозащитный разрыв находится в пределах 22 метров от линии движения по бул. Французскому

- 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 «Белая Акация» и «Магнолия». Их охранные зоны совпадают с границами их территорий.

- 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 входит в границу исторического ареала «Французский бульвар».

На рассматриваемой территории расположены памятники местного значения. Их перечень приведен в таблице 2.7.

Таблица 2.7.

№ п/п	Наименование	Адрес	Вид и категория объекта	№ и дата решения о взятии на гос. учет
1	Дачный корпус	1890 г., арх. Ф.В.Гонсиоровский	бул.Французский, 63	ОИК N 580 от 27.12.91 г.
2	Дачный корпус	1890 г., арх. Ф.В.Гонсиоровский	бул.Французский, 65	ОИК N 580 от 27.12.91 г.
3	Дачный корпус	кон.ХІХ в.	бул.Французский, 67	ОИК N 580 от 27.12.91 г.
4	Дачный корпус	кон.ХІХ в.	бул.Французский, 67а	ОИК N 580 от 27.12.91 г.

- 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)

Другие охранные зоны отсутствуют.

- 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 линий Французского бульвара составляют 25 м.

3. Основные принципы планировки и застройки территории. Формирование архитектурной композиции.

Решениями данного проекта не предусмотрено внесение изменений в планировочную структуру территории. Сложившаяся структура территории, состоящая из санаторно-курортных учреждений и жилой застройки, останется неизменной на расчетный срок. Исключение коснется нескольких земельных участков находящихся в зоне жилой застройки на которых планируется разместить мини-гостиницу. На прилегающих участках, в соответствии с их целевым назначением, предлагается разместить жилые дома.

Ниже в таблице 3 приведено проектное распределение территории в пределах разработки проекта.

Таблица 3

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Смешанная застройка, всего в том числе:	1,12	14,70
1.1	Жилая	0,37	4,80
1.2	Санаторно-курортная	0,38	5,00
1.3	Общественная	0,28	3,60
1.4	Вспомогательная	0,07	0,90
2	Зеленые насаждения общего пользования	1,71	22,50
3	Улицы, проезды, площади, автостоянки	4,78	63,00
	Всего	7,58	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 магистральная улица районного значения Французский бульвар и переулки Кренкеля и Санаторный.

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

Санаторно-курортная зона представлена санаториями «Белая акация» и «Магнолия», гостиничным комплексом «Белая акация», строящееся мини-гостиницей.

Краткая характеристика существующих санаторно-курортных и гостиничных учреждений представлена в таблице 4.1

Таблица 4.1

№№	Наименование	Количество отдыхающих	Адрес
1	Санаторий «Белая Акация»	280	Французский бульвар, 59
2	Санаторий «Магнолия»	300	Французский бульвар, 65
3	Гостиница «Белая Акация»	138	Французский бульвар, 59
4	Мини-гостиница	70	Французский бульвар, 67
	Итого	788	

На территории 3-х земельных участков предусмотренных для размещения жилой застройки заканчивается строительство 4-х этажного здания гостиницы на 34 номера. Смена целевого назначения земельных участков согласована с Одесским городским советом (См. решение Одесского городского совета № 2139-VI от 19.04.2012 г.) Ниже, в таблице 4.2 приведены ее технико—экономические показатели.

Таблица 4.2

№№	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	Площадь благоустройства территории гостиницы	м ²	1907,0
1.2	Площадь благоустройства прилегающей территории, в том числе	м ²	900,0
	площадь твердых покрытий	м ²	747,0
	площадь озеленения	м ²	136,0
2	Площадь застройки	м ²	1093,00
3	Этажность (в том числе мансардные этажи)	этажей	4
4	Общая площадь здания	м ²	4120,00
4.1	Общая площадь помещений здания	м ²	3264,52
4.2	Общая площадь гостиницы, в том числе	м ²	1857,74
	общая площадь номеров, в том числе	м ²	1386,22
	общая площадь комнат	м ²	878,85
	общая площадь прихожих, гардеробных и кухонь-ниш	м ²	217,91

	общая площадь санитарных узлов	м ²	276,36
	общая площадь подсобных и вспомогательных помещений	м ²	445,30
	общая площадь административных помещений	м ²	39,32
4.3	Общая площадь ресторана	м ²	461,27
4.4	Общая площадь коридоров, вестибюлей, холлов гостиницы	м ²	677,38
4.5	Общая площадь технических помещений	м ²	90,56
4.6	Общая площадь лестничных клеток и лифтовых шахт	м ²	177,57
5	Полезная площадь здания	м ²	3086,95
5.1	Полезная площадь гостиницы, в том числе	м ²	1857,74
	полезная площадь номеров, в том числе	м ²	1373,12
	полезная площадь комнат	м ²	878,85
	полезная площадь прихожих, гардеробных и кухонь-ниш	м ²	217,91
	полезная площадь санитарных узлов	м ²	276,36
	полезная площадь подсобных и вспомогательных помещений	м ²	445,3
	полезная площадь административных помещений	м ²	39,32
5.2	Полезная площадь ресторана, в том числе	м ²	461,27
	полезная площадь торговых помещений	м ²	184,45
	полезная площадь производственных помещений	м ²	107,20

	полезная площадь подсобных и вспомогательных помещений	м ²	134,45
	полезная площадь санитарно-бытовых помещений	м ²	35,18
	полезная площадь коридоров, холлов, вестибюлей	м ²	677,38
	полезная площадь технических помещений	м ²	90,56
6	Строительный объем, в том числе	м ³	17488,00
	ниже отм. +0,000	м ³	3279,00
	выше отм. +0,000	м ³	14209,0

Жилая зона представлена индивидуальными жилыми домами. Учитывая то, что жилая застройка примыкает к прибрежным склонам, основное ее использование в большинстве случаев – сдача в наем в качестве апартаментов.

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. На территориях курортно-рекреационных учреждений предусматривается реконструкция зданий и благоустройство территорий с учетом размещения малых архитектурных форм, площадок отдыха, мощения декоративной плиткой и озеленения.

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.

Все существующие здания и учреждения обслуживания, представляющие собой санаторно-курортные учреждения, расположенные в границах территории сохраняются. Их перечень приведен в таблице 2.1.

Кроме объектов, размещаемых в границах Детального плана, в пределах нормативной транспортно-пешеходной доступности размещены учреждения социально-культурного, коммунально-хозяйственного, инженерно-транспортного обслуживания (Таблица 5). Учитывая это, отдыхающие и жители жилой застройки в полной мере будут обеспечены учреждениями обслуживания.

Таблица 5

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м		Наименование и адрес учреждения и предприятия обслуживания
	Нормативный	Фактический	
Детские дошкольные учреждения	300	250	Детский сад-ясли №137 бул. Французский, 46
		100	Детский сад-ясли №248 бул. Французский, 69
Общеобразовательные школы различных степеней образования	750 - 2000	850	Одесская общеобразовательная школа №62 I-III ступеней Шевченко проспект, 10
		1400	Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней №56 Ул. Тенистая, 1
		1800	Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней №38 Фонтанская дорога, 37
		1900	Учебно-воспитательный комплекс «Астр» ул. Фонтанская дорога, 25/1
Внешкольные учреждения жилых районов	750-1500	1100	Детский развлекательный комплекс «Smile» ул. Пионерская, 28
		1400	Эколого-натуралистическое подразделение Областного гуманитарного центра внешкольного образования и воспитания ул. Тенистая, 4
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга	500	450	Дао Джет Кунг-фу, спортивный клуб Джит Кун До Сифу Томми Каррутерса, спортивный клуб Школа единоборств «Нрисимха» Сеть спортивных клубов «Тигренок» Спортивный клуб «Чемпион» пр. Шевченко, 31
		500	Центр фитнеса и красоты

			«Strong J» пер. Дунаева, 3Б
Культурно-зрелищные центры жилых районов	1500	400	Спортивно-концертный комплекс «Одесский Дворец Спорта» Шевченко проспект, 31
		400	Спортивно-развлекательный комплекс «Lawn Tennis Club» Французский бульвар, 85/1
		1100	Концертный зал «Сады победы» Ул. Пионерская, 28
Поликлиники	1000	270	Консультативная поликлиника института глазных болезней и тканевой терапии им. В.П. Филатова АМН Украины Французский бульвар, 49/51 к1
		550	Медицинский центр «Дом здоровья» Французский бульвар, 85д
		550	Медицинский центр «Пува» Французский бульвар, 52
Аптеки	500	270	Сеть аптек «Медикотека» Французский бульвар, 49/51 к1
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	500	200	Ресторан «Дача» Французский бульвар, 85/3
		230	Кафе-бар «Мята» Французский бульвар, 53
		300	Банкетный зал «Блеф» Французский бульвар, 85/6
Отделения связи	500	600	Городское отделение связи №58 пр. Шевченко, 21

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, Французский бульвар определен магистральной улицей 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 Французского бульвара составляет 25 м. Проезжая часть составляет четыре полосы по две полосы в каждом направлении. Общая ширина проезжей части составит $4,20 \times 4 = 16,8$ м.

Переулок Санаторный является проездом, служащими для связи застройки с Французским бульваром и пешеходной связью с побережьем. Ширина красных линий переулка составляет 13 м. Проезжая часть составляет 7 м.

Переулок Кренкеля является проездом, служащими для связи застройки с Французским бульваром и переулком Шампанским. Ширина красных линий переулка составляет 9 м. Проезжая часть составляет 6 м.

Транспортное обслуживание квартала организовывается со стороны Французского бульвара через сеть местных проездов.

Хранение автомобилей, принадлежащих проживающим в санаторно-курортных учреждениях и жилых домах осуществляется на территориях этих учреждений и домов.

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 бул. Французскому.

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.

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 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. 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).

Генеральным планом г. Одессы предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- строительство пожарного депо на 3 машино-выезда по ул. Пионерской;
- расширение пропускной способности магистральных улиц для обеспечения качественных 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.

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 здания 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 отсутствует отвод поверхностных вод. В соответствии с решениями генерального плана на перспективу отвод поверхностных вод будет осуществляться по дождевой 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.

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.

В историческом ареале "Французский бульвар" должен сохраняться парковый характер среды с соответствующим благоустройством и существующий характер застройки в виде дискретно расположенных малоэтажных зданий.

В связи с этим, кардинальные изменения планировочной структуры территории отсутствуют, но для совершенствования архитектурной среды необходимо:

- улучшение дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая наружное освещение, благоустройство и озеленение, канализование, использование уличной мебели и рекламы качественно нового уровня;
- устройство пешеходных переходов, 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 території (зонінг)»:

	I. Непроизводственные (общественные) зоны:
О-2	Административно-деловая зона
К	Курортная зона
	II. Жилые зоны:
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки
	IV. Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-3	Зона улиц, площадей, дорог

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:

- гостиницы;
- административные учреждения;
- бизнес-центры;
- информационные центры;
- финансово-кредитные учреждения, банки;
- нотариальные конторы, другие юридические организации;
- офисы различных организаций;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- торговые центры.

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-1 - Зона индивидуальной жилой застройки

Преимущественные виды использования:

- жилые дома этажностью до 3-х этажей.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- мини-отели;
- апартаменты.

Допустимые виды использования:

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

III. Зоны транспортной инфраструктуры.

ТР-3 – Зона улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования.

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

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- элементы благоустройства (площадки отдыха, скамьи, освещение, цветники, газоны, фонтаны).

Допустимые виды использования.

- уличная реклама, не препятствующая условиям видимости;
- киоски и павильоны для осуществления предпринимательской деятельности;

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-2 – Административно-деловая зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	С учетом планировочных ограничений
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	Расстояние от мини-гостиницы до красной линии по ул.Французский бульвар 15м., до красной линии пер.Санаторный 5м. Расстояние от проектируемых индивидуальных домов по ул.Французский бульвар 75м., до красной линии пер.Санаторный 10м.
5	Планировочные ограничения	Размещение в границах исторического ареала «Французский бульвар»
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 историческом ареале "Французский бульвар" должен сохраняться парковый характер среды с соответствующим благоустройством и существующий характер застройки в виде дискретно расположенных малоэтажных зданий. Разработка историко-градостроительных обоснований, которые предшествуют разработке проектной документации на строительство или реконструкцию зданий (сооружений) в пределах исторических ареалов г. Одессы, обеспечивает Управление по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета. Согласование этих историко-градостроительных обоснований осуществляет Управление охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации. Согласование программ и проектов градостроительных, архитектурных и ландшафтных изменений, строительных, мелиоративных, дорожных, земляных работ в исторических ареалах, предоставление разрешений на проведение работ в исторических ареалах,

		согласования проектов отведения и предоставления земельных участков, согласования изменения землевладельца, землепользователя в исторических ареалах осуществляет центральный орган исполнительной власти в сфере охраны культурного наследия по предоставлению Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации на основании выводов Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесской городской
--	--	--

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 застройки	Не определяется
5	Планировочные ограничения	Размещение в границах исторического ареала «Французский бульвар»
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-	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной

	1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	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 историческом ареале "Французский бульвар" должен сохраняться парковый характер среды с соответствующим благоустройством и существующий характер застройки в виде дискретно расположенных малоэтажных зданий. Разработка историко-градостроительных обоснований, которые предшествуют разработке проектной документации на строительство или реконструкцию зданий (сооружений) в пределах исторических ареалов г. Одессы, обеспечивает Управление по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета. Согласование этих историко-градостроительных обоснований осуществляет Управление охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации. Согласование программ и

	<p>проектов градостроительных, архитектурных и ландшафтных изменений, строительных, мелиоративных, дорожных, земляных работ в исторических ареалах, предоставление разрешений на проведение работ в исторических ареалах, согласования проектов отведения и предоставления земельных участков, согласования изменения землевладельца, землепользователя в исторических ареалах осуществляет центральный орган исполнительной власти в сфере охраны культурного наследия по предоставлению Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации на основании выводов Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесской городской</p>
--	--

II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	До 3-х 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	Размещение в границах исторического ареала «Французский бульвар»
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	В историческом ареале "Французский бульвар" должен сохраняться парковый характер среды с соответствующим благоустройством и существующий характер застройки в виде дискретно расположенных малоэтажных зданий. Разработка историко-градостроительных обоснований, которые предшествуют разработке проектной документации на строительство или реконструкцию зданий (сооружений) в пределах исторических ареалов г. Одессы, обеспечивает Управление по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета. Согласование этих историко-градостроительных обоснований осуществляет Управление охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации. Согласование программ и проектов градостроительных, архитектурных и

		<p>ландшафтных изменений, строительных, мелиоративных, дорожных, земляных работ в исторических ареалах, предоставление разрешений на проведение работ в исторических ареалах, согласования проектов отведения и предоставления земельных участков, согласования изменения землевладельца, землепользователя в исторических ареалах осуществляет центральный орган исполнительной власти в сфере охраны культурного наследия по предоставлению Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации на основании выводов Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесской городской</p>
--	--	--

12. Техничко-экономические показатели

№№/пп	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	I очередь	Расчетный срок
1.	Территория				
	Территория в границах проекта	га	7,58	7,58	7,58
	в том числе:				
1.1	- участки жилой застройки	га	0,24	0,37	0,37
1.2	- участки курортного назначения	га	0,38	0,38	0,38
1.3	- участки общественной застройки	га	0,20	0,28	0,28
1.4	- участки вспомогательной застройки	га	0,07	0,07	0,07
1.5	- зеленые насаждения	га	1,84	1,71	1,71
1.6	- улицы, площади	га	4,83	4,78	4,78
2	Санаторно-курортные учреждения				
	Вместимость	чел	718	788	788
3	Уличная сеть и городской пассажирский транспорт				
3.1	Протяженность уличной сети, всего:	км	1,04	1,04	1,04
	в том числе:				
	- магистральные улицы районного значения	км	0,43	0,43	0,43
	- улицы местного значения	км	0,61	0,61	0,61
3.2	Плотность уличной сети, всего:	км/км ²	0,13	0,13	0,13
3.3	Протяженность линий наземного общественного транспорта, всего:	км	0,43	0,43	0,43
	в том числе:				
	- трамвай	км	0,43	0,43	0,43
	- троллейбус	км	0	0	0
	- автобус	км	0	0	0
3.4	Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км ²	0,056	0,056	0,056
4	Инженерное оборудование				
4.1	Водоснабжение				
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	1,280	1,380	1,380

4.2	Канализация				
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	1,597	1,700	1,700
4.3	Электроснабжение				
	Объем суммарного потребления	МВт	8,52	9,50	9,50
4.4	Теплоснабжение				
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	1,018	1,018	1,018
4.5	Газоснабжение				
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	1,45	1,55	1,55
	Расход газа	млн. м ³ /год	0,911	0,9111	0,9111

II. Исходные данные

1. Лицензия АВ №555509 от 21 сентября 2010г. коммунального предприятия «Одесское городское проектно-производственное бюро архитектуры и градостроительства».

2. Решение Одесского городского совета «Про разработку детального плана территории в границах улиц: Французский бульвар, переулка Санаторного, прибрежных склонов и переулка Кренкеля в г. Одессе» №3650-VI от 18.07.2013г.

3. Решение Одесского городского совета «Про предоставление гр. Гр. Пенчанской Валентине Николаевне, Согомонян Эрнесту Владимировичу, Меланченку Федору Петровичу, Родоная Леониду Леонидовичу согласия на изменение целевого назначения земельного участка, площадью 0,1001 га, который находится в их собственности для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных построек и сооружений (приусадебный участок) и разрешения на разработку проекта землеустройства отвода земельного участка, целевое назначение которого изменяется, по адресу: г. Одесса, Французский бульвар, 67 , для строительства и эксплуатации мини-гостиницы» №2139-VI от 19.04.2012г.

4. Государственный акт на право собственности на земельный участок Серия ЯГ № 915186

5. Государственный акт на право собственности на земельный участок Серия ЯГ № 915187

6. Государственный акт на право собственности на земельный участок Серия ЯГ № 915188

7. Выписка из государственной регистрации прав № 34941295 от 25.07.2012 на право собственности

7. Выписка из государственной регистрации прав № 34941525 от 25.07.2012 на право собственности

10. Выписка из государственной регистрации прав № 34942882 от 25.07.2012 на право собственности

8. Выписка из государственной регистрации прав № 34943141 от

25.07.2012 на право собственности

11. Технический паспорт № 113неж-138-3538 от 25.04.2012

ОДЕСЬКА
МІСЬКА РАДА

ОДЕССКИЙ
ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

РІШЕННЯ

РЕШЕНИЕ

18.07.2013р

№ 3650-41

«Про розробку детального плану території у межах вулиць: Французький бульвар, пров. Санаторний, прибережний схил, пров. Кренкеля в м. Одесі»

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», Одеська міська рада

ВИРШИЛА:

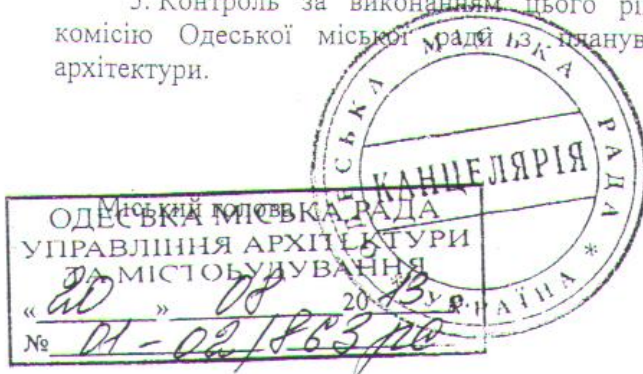
1. Розробити детальний план території в межах вулиць: Французький бульвар, пров. Санаторний, прибережний схил, пров. Кренкеля в м. Одесі за виключенням території, яку займає цілісний майновий комплекс «Санаторно-оздоровчий багатопрофільний комплекс для дітей з батьками «Магнолія».

2. Визначити замовником містобудівної документації, зазначеної в п. 1 цього рішення, управління архітектури та містобудування. Одеської міської ради.

3. Погодитись з пропозицією гр.гр. Пенчанської В.М., Меланченко Ф.П., Родоная Л.Л. та Согомонян Е.В. фінансувати розробку містобудівної документації, зазначеної в п. 1 цього рішення.

4. 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.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Одеської міської ради із планування забудови територій та архітектури.



О. Костусев

024929 *