

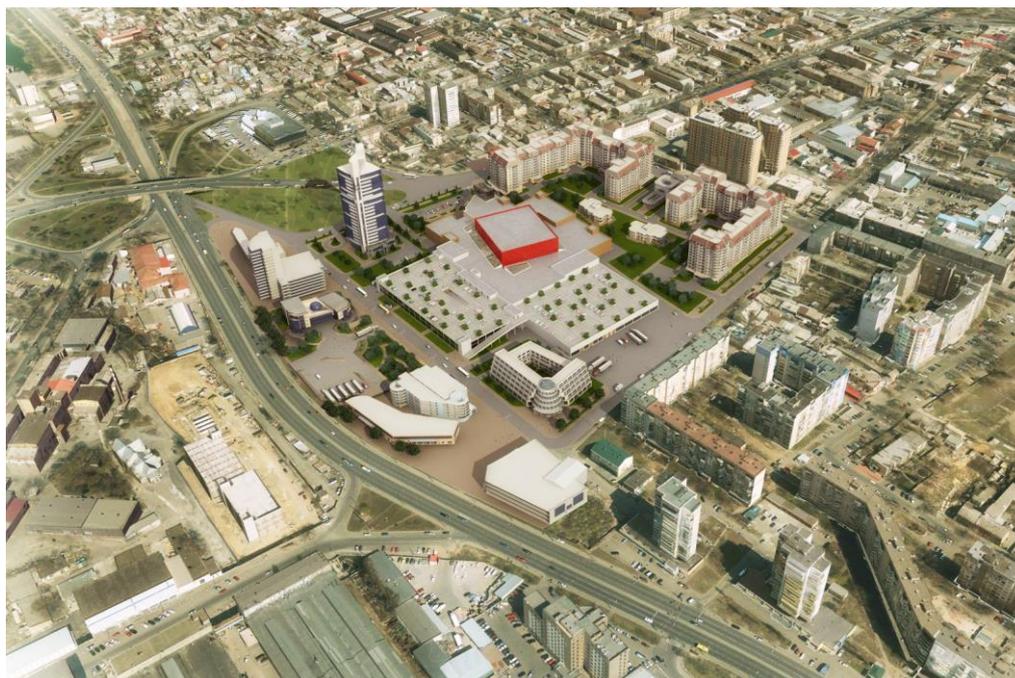
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«МАСТЕР ГРУПП»
Лицензия АВ №555827
с 9 ноября 2010г. по 9 ноября 2015г.

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

в границах улиц: Разумовской, Косвенной, Средней,
Балковской в г. Одессе

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета



Директор

Базан Е.К.

Начальник отдела

Блажеев А.Б.

Главный архитектор проекта

Базан Н.К.

Одесса – 2013 г.

Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
1.	I. Текстовые материалы			
	Пояснительная записка с графическими материалами	книга	-	
2.	II. Исходные данные			
	III. Графические материалы			
3.	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-2	1:10 000	17-ДПТ-013/1
4.	План существующего использования территории	Лист формата А-0	1:1 000	17-ДПТ-013/2
5.	Опорный план.	Лист формата А-1	1:1 000	17-ДПТ-013/3
6.	Схема планировочных ограничений	Лист формата А-1	1:1 000	17-ДПТ-013/4
7.	Проектный план (первый этап реализации до 2020г.)	Лист формата А-0	1:1 000	17-ДПТ-013/5
8.	Проектный план (расчетный срок до 2031г.)	Лист формата А-0	1:1 000	17-ДПТ-013/6
9.	План красных линий	Лист формата А-2	1:2 000	17-ДПТ-013/7
10.	Поперечные профили улиц	Лист формата А-3	1:200	17-ДПТ-013/8,9,10
11.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-1	1:1 000	17-ДПТ-013/11
12.	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-1	1:1 000	17-ДПТ-013/12
13.	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-1	1:1 000	17-ДПТ-013/13
14.	Схема зонирования территории	Лист формата А-2	1:2 000	17-ДПТ-013/14

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	7
2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.....	8
2.1. Анализ существующей градостроительной документации	8
2.2 Характеристика современного использования территории.....	9
2.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.....	11
2.4. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры	11
2.5. Характеристика инженерно-строительных условий.....	12
2.5.1. Климат.	12
2.5.2. Геологическое строение.	14
2.5.3. Инженерно-строительная оценка.....	16
2.5.4. Расположение старых подземных выработок – катакомб	18
2.6. Характеристика экологических условий.	21
2.6.1. Атмосферный воздух.....	21
2.6.2. Грунты.....	22
2.6.3. Радиационное состояние.	23
2.6.4. Электромагнитный фон.	24
2.6.5. Акустический режим.....	24
2.7. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.....	25
3. Основные принципы планировки и застройки территории, формирование архитектурной композиции.....	26
4. Разделение территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции, структура предлагаемой застройки.	29
5. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	30

6. Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	32
7. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	35
7.1. Водоснабжение и канализация.....	35
7.2. Электроснабжение.....	36
7.3. Тепло, газоснабжение.....	37
7.4. Сети связи.....	38
7.5. Противопожарные мероприятия.....	38
8. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	39
9. Комплексное благоустройство и озеленение территории.....	40
10. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	40
11. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.....	41
12. Предложения по зонированию территории, условиям и ограничениям застройки земельных участков.....	42
12.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	42
12.2. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	44
12.3. Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон.....	47
12.4. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	47
13. Техничко-экономические показатели.....	55

II. Исходные данные:

1. Решение Одесского городского совета про разработку детального плана территории в границах улиц Разумовской, Косвенной, Средней, Балковской в г. Одессе №3647-VI от 18.07.2013.
2. Письмо Департамента экологии и развития рекреационных зон Одесского городского совета № 1293/01-14/1 от 10.06.2013.
3. Письмо Управления инженерной защиты города и развития побережья № 06-831 от 01.06.2013г.
4. Письмо Малиновской районной администрации № 2074/01-20 от 14.06.2013г.
5. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета №01-18/970,974,995-09-05 от 21.06.2013г.
6. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-12/1441 от 18.06.2013.
7. Письмо Управления градостроительства и архитектуры Одесской областной государственной администрации №368/04-24/711 от 24.07.2013г.
8. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-12/1441 от 18.06.2013г.
9. Письмо Главного управления ГСЧС Украины в Одесской области № 02/913/08 от 21.06.2013г.
10. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации №79/08-150 от 27.06.2013г.
11. Решение Одесского городского совета об утверждении «Градостроительного обоснования размещения АЗС, бизнес-центра и мини-отеля по адресу: г.Одесса, ул.Балковская,115» №1257-VI от 20.09.2011г.
12. Решение исполнительного комитета Одесского городского совета о внесении изменений в решение исполнительного комитета от 14.06.2007г. №573 «О даче согласия обществу с ограниченной ответственность «Амарант-Лендтрейдинг» на дальнейшее проектирование и строительство торгово-офисного центра по адресу: г.Одесса, ул.Балковская,139 угол ул.Средней.

13. Заключение №249/07 от 27.03.2007г.Управления архитектуры и градостроительства Одесского городского совета по градостроительному обоснованию размещения и эскизному проекту группы жилых домов с общественно-медицинскими учреждениями, детским садом и подземным паркингом по ул.Косвенной угол ул.Средней в микрорайоне «Г» жилого района 1-4 «Молдаванка-1».

14. Заключение №362/08от 18.06.2008г.Управления архитектуры и градостроительства Одесского городского совета по утверждаемой части рабочего проекта на строительство многоэтажного паркинга на 300 машиномест по адресу: г.Одесса, ул.Балковская угол ул.Средняя.

1. Вступление

«Детальный план территории в границах улиц Разумовской, Косвенной, Средней, Балковской в г. Одессе» разработан на основании решения Одесского городского совета от 18.07.2013 г. № 3647-VI и договора с управлением архитектуры и градостроительства Одесского горсовета.

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 жилых и общественных зданий 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 детального 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 детального 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. Анализ существующей градостроительной документации.

В 1984 году Одесским филиалом института «Гипроград» был разработан проект детальной планировки (ПДП) жилого района 1-4 «Молдаванка-1». В соответствии с планировочной структурой ПДП жилого района большая часть территории рассматриваемого квартала, ограниченная улицами: Балковской, Средней, Косвенной, Картамышевской, Головковской, Бабеля – относится к микрорайону «В», а меньшая часть, ограниченная улицами Средней и Балковской (в районе предприятия по производству алкогольный дистиллированных продуктов ЗАО «Одесский коньячный завод»), к микрорайону «Г». Разделение территории квартала произошло из-за планируемого соединения по прямой ул. Средней с ул. Балковской согласно транспортной схемы, разработанной в составе ПДП. По планировочной структуре жилого района в микрорайоне «В» намечалось размещение центра жилого района с учреждениями и предприятиями обслуживания, а также многоэтажной жилой застройкой с элементами обслуживания микрорайона.

В соответствии с архитектурно-планировочными решениями, заложенными в ПДП новое жилищное строительство намечалось вести за счет сноса 1-2-3-х этажного аварийного, ветхого и малоценного жилого фонда. За период с 1984 по 1997 год в квартале было построено два точечных жилых дома со встроенно-пристроенными магазинами по ул.Балковской и пять секций 10-ти этажного жилого дома на углу ул.Головковской и ул.Картамышевской.

Между тем, требования к примененным в ПДП типовым секциям, к показателям вместимости и перечню учреждений культурно-бытового обслуживания существенно изменились. Следует также отметить, что генеральный план г.Одессы, разработанный в 1989 году Киевским институтом «Гипроград» не вполне соответствует сложившейся ситуации и многие его положения морально устарели.

В 2004 году институтом ОАО «Одесгражданпроект» была выполнена корректировка ПДП части микрорайона «В» в границах улиц: Балковской, Средней, Косвенной, Картамышевской, Головковской с эскизом застройки группы жилых домов. Согласно вышеуказанной работе строительство новой жилой застройки намечалось вести за счет сноса аварийного, ветхого и малоценного 1-2-3-х этажного жилого фонда (1.680,00м²). Объемы нового жилого строительства должны были составить – 33.950,00м². (469 квартир). В проектируемых жилых домах предусматривалось устройство подземных паркингов, общей вместимостью – 105 машиномест. Из учреждений обслуживания по проекту намечалось строительство фитнес-клуба; магазина продовольственных товаров торговой площадью 289,00м² с кафе на 16 посадочных мест и блоком бытового обслуживания (за счет сноса аварийного магазина по ул.Средней); реконструкция существующего детского сада на 60 мест.

В 2006 году институтом ОАО «Одесгражданпроект» было разработано «Градостроительное обоснование размещения многоэтажного паркинга в районе ул.Балковской угол ул.Средней». В соответствии с данной работой на территории существующей автостоянки по ул.Средней предусматривалось строительство 5-ти этажного паркинга на 300-машино-мест. В этом же градостроительном обосновании было учтено проектное решение эскизного проекта ранее разработанного ДП ПИ «Одессакоммунпроект» связанное с реконструкцией существующей АЗС ОАО «Одеснефтепродукт» по ул.Балковской под СТО.

В этом же году Киевским институтом «Гипроград» по заказу Управления архитектуры и градостроительства Одесского городского совета и ООО «Амарант-Лендтрейдинг» было выполнено «Градостроительное обоснование определения красных линий ул.Балковской (от транспортного узла в районе автовокзала до ул.Средней)». Данной работой предусматривается дальнейшее развитие транспортной сети города, в том числе создание магистралей непрерывного движения по ул.Балковской и ул.Грушевского. В соответствии с этой работой намечалась реконструкция двух полос проезжей части ул.Балковской с учетом расширения каждой полосы движения до 15 метров, с устройством разделительной полосы шириной – 3,0 метра. Примыкание других улиц к магистрали должно было осуществляться только правыми поворотами. Исходя из этого, ул.Средняя делилась на два участка. Западный участок улицы (от ул.Бугаевской) через правый поворот имел непосредственный выход на ул.Балковскую, а восточный участок улицы (от ул.Косвенной) соединялся с ул.Балковской через транспортную развязку в двух уровнях, въезд на которую осуществлялся по ул.Разумовской, ул.Косвенной, ул.Ленинградской (см. приложение «Схема организации движения транспорта»). Параметры улиц в красных линиях были установлены, исходя существующей градостроительной ситуации, а также перспективы развития магистрально-уличной сети города:

- ул.Балковская – 54,0м. (вместо 80,0м. по старому генеральному плану);
- ул.Средняя – 30,0м.

2.2. Характеристика современного использования территории

Рассматриваемая территория расположена в селитебной западной планировочной зоне, в Малиновском административном районе и занимает площадь - 18,65га. Границами разработки проекта принята территория, ограниченная улицами: Разумовской, Косвенной, Средней, Балковской.

Существующая застройка территории неоднородна, представлена кварталами промышленной, коммунально-складской, смешанной жилой и общественной застройки.

На землях промышленности, транспорта и другого назначения расположены такие объекты: автотранспортное предприятие «ВАТ АТП 15106», малое

автотранспортное предприятие «Фургон», ООО « Торговый дом «Левада», ЗАО «Одесский коньячный завод», автостоянка «Косвенная», автостоянка «За рулем», склад строительных материалов.

На землях жилищной и общественной застройки расположены: аварийная, ветхая и малоценная 1-2-3-х этажная жилая застройка (ориентировочно 240 квартир), предприятия обслуживания (аптека, продовольственные магазины, парикмахерская, кафе, бары), нежилые помещения, места хранения автотранспорта (гаражи, открытые стоянки).

Современное распределение территории в пределах разработки проекта приводится ниже (Таблица 2.2.1).

Таблица 2. 2.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Жилая застройка	4,07	21,82
2.	Производственная и коммунально-складская застройка	7,17	38,45
3.	Зелёные насаждения	1,00	5,36
4.	Улицы, площади	5,14	27,56
5.	Незастроенные участки Городского совета	1,27	6,81
	Всего	18,65	100

Перечень объектов, расположенных на рассматриваемой территории в пределах разработки проекта, см. таблицу 2.2.2.

Таблица 2. 2.2

№ п/п	Наименование	Сфера деятельности	Адрес
1.	ПАО АТП -15106	Автотранспортное предприятие	ул. Средняя, 48
2.	Малое автотранспортное предприятие «Фургон»	Автотранспортное предприятие	ул. Разумовская, 51
3.	ООО «Торговый дом Левада»	Производство пищевых продуктов	ул. Средняя, 36
4.	ЗАО «Одесский коньячный завод»	Производство дистиллированных алкогольных напитков	ул. Средняя, 58
5.	Автостоянка «Косвенная»	Парковка транспортных средств	ул. Косвенная, 68/70
6.	Автостоянка «За рулём»	Парковка транспортных средств	ул. Средняя угол Балковской

7.	Склад строительных материалов		ул. Косвенная, 64/66
----	-------------------------------	--	----------------------

2.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.

Система зеленых насаждений территории представлена объектами зеленого строительства улиц Балковской, Разумовской, Средней. Их общая площадь в границах разработки, ориентировочно составляет 1,00 га.

Зеленые насаждения, расположенные на территориях предприятий, тяготеют к улице Балковской, создавая вместе с объектами зеленого строительства улицы единый объем.

В границах разработки отсутствуют природоохранные территории.

2.4. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Классификация магистральной сети принята по значению улиц в системе магистралей города, с учетом интенсивности движения.

Улица Балковская – магистральная улица общегородского значения нерегулируемого движения. Играет важную роль в магистральной сети города, являясь частью мощной транспортной сети, связывающей центр города с направлением на северо-восток. Имеет выход на улицу Черноморского Казачества, которая, в свою очередь, выходит на Николаевскую дорогу, проспект Добровольского и Новониколаевскую дорогу в направлении г. Николаева. Существующая интенсивность движения по ул. Балковской представляет 3390 приведенных единиц в час "пик" в одном направлении. Ширина существующей проезжей части представляет 11,25 м (3 полосы движения в обоих направлениях).

Улица Разумовская - магистральная улица районного значения. Играет важную функцию в магистральной сети города, являясь частью транспортной сети, связывающей центр города с направлением на северо-запад. Имеет выход на улицу Михаила Грушевского, которая, в свою очередь, выходит на Ленинградское Шоссе и Киевскую дорогу в направлении г. Киева. Ширина проезжей части - 12,0 м. Существующая интенсивность движения транспорта представляет 2510 приведенные единицы в час "пак" в одном направлении.

Улица Косвенная также является магистральной районного значения и связывает в поперечном направлении улицу Градоначальницкую с Михайловской площадью. Ширина проезжей части - 9,0 м. Существующая интенсивность движения транспорта представляет 350 приведенные единицы в час "пак" в одном направлении.

Улицы Средняя и Балковская (проезд) – жилые межквартальные.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтовое покрытие.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамваи № 5, 23; троллейбус №8; автобусы № 30-а, 46, 91, 92, 232-а, 506,540; маршрутные такси № 8, 23, 51, 84, 90, 115, 124, 156, 191, 197, 198, 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 всех льготных категорий населения. Остановочные пункты городского транспорта находятся на улицах Балковской и Разумовской.

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

2.5. Характеристика инженерно-строительных условий

2.5.1. Климат

Проектируемая территория относится к степной зоне с короткой и тёплой зимой и продолжительным жарким летом. Непосредственное влияние моря формирует микроклиматические особенности территории. Основные отдельные элементы метеорологических показателей, которые необходимы для обоснования и принятия необходимых планировочных решений, приведены по данным многолетних наблюдений метеостанции “ Одесса ” (2мБС).

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;

- максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

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

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

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

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

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

Согласно строительно-климатическому районированию (ДБН 360-92**), территория относится к III Б подрайону III строительно-климатического

района, для которого ориентация окон жилых комнат односторонних квартир в пределах сектора горизонта от 310 до 50 и от 200 до 290 не допускается. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

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

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

2.5.2. Геологическое строение.

В геоморфологическом отношении рассматриваемый район приурочен к лессовому плато и частично к правому борту балки Водяная от ее тальвега. Тальвег балки извилистый, простирающийся в северо-восточном направлении. Рассматриваемый район представляет собой участок с абсолютными отметками дневной поверхности от 50,00 до 12,00 м с общим уклоном поверхности от юго-востока на северо-запад. Абсолютные отметки поверхности в районе бровки плато (в границах ул. Разумовской, Косвенной, Средней, Балковской) составляют 24-32м., в тальвеге (по ул.Балковой) – от 11-12м. (у автовокзала). Уклоны поверхности от 3 до 60%. Природный рельеф территории значительно изменен в процессе застройки и планировочных работ. Поверхность склона осложнена эрозионными врезами (древними оврагами и балками, в которых организованы съезды-спуски). В геологическом разрезе коренного плато, до глубины 40 метров, принимают участие четвертичные эолово-делювиальные лессовые суглинки и супеси, тяжелые суглинки, ниже по разрезу залегают верхние плиоценовые красно-бурые глины, подстилаемые известняками понтического яруса неогена и меотическими глинами. Как правило, с поверхности эти отложения перекрыты современными насыпными грунтами различной мощности. Лессовые грунты обладают просадочными свойствами. Тип грунтовых условий по просадочности, в основном,- I (первый). На древооползневом склоне распространены делювиально-оползневые отложения: глыбы известняка, суглинки с включением дресвы и щебня известняка, зеленовато-серые глины. В основании разреза залегают меотические отложения. В тальвеге балки развиты аллювиально-балочные отложения – серые слабозаторфованные суглинки, местами с включением дресвы и известняка, в устьевой части, заиленными супесями и суглинками. Глубина вреза балки в коренные отложения увеличивается в сторону устья, абсолютные отметки кровли меотических глин изменяются от (+1) – (-2)м у автовокзала. С поверхности залегают насыпные грунты, мощности которых изменяются от 12 до 10-12м.

Гидрогеологические условия на плато и склоне характеризуются наличием водоносного горизонта в подошве понтического известняка, на абсолютной отметке 13-18м. Горизонт разгружается в оползневые и делювиальные накопления. На отдельных участках плато в результате утечек из водонесущих коммуникаций образуются водозамоченные грунты. В тальвеге балки существует водоносный горизонт в аллювиально-деллювиально-морских отложениях на глубине 1,5-3,5м, на абсолютных отметках 2-8 м. На рассматриваемой территории расположено несколько гидрогеологических скважин, по которым ведутся режимные наблюдения за уровнем подземных вод. Ранее на склоне происходили оползневые процессы с захватом понтических и меотических пород, с базисом оползания на абсолютных отметках от (+4) до (-5), понижаясь в сторону устья. Основными оползнеобразующими факторами являлись значительный перепад отметок между плато и тальвегом, трещиноватость массива известняка, наличие горизонта подземных вод, разгружающегося на склоне.

В настоящее время, в связи с современным строительством на склоне, на отдельных участках происходят неглубокие оползни, захватывающие в основном насыпные и подстилающие грунты, общей мощностью 4-8 м.

Рассматриваемая территория в районе улиц Разумовской и Балковской относится к подработанной искусственными подземными выработками в толще четвертичных отложений, т.н. «минами», имеющими распространение на глубине от 2 до 8м, и в понтических известняках – катакомбами. Такие явления, как провалы дневной поверхности земли, обусловлены подработанностью территории. Из сооружений инженерной защиты на рассматриваемой территории на балансе Управления инженерной защиты территории города и развития побережья числится уполоаживание склона с устройством водоотводящих лотков по ул.Балковской. Застройке участка правого склона балки Водяная (ул.Балковская, ул.Средняя), характеризующейся развитием оползневых процессов, должны предшествовать мероприятия по инженерной защите территории. По природно-климатическим признакам проектируемая территория относится к III-Б климатическому району. Территория расположена в 30-ти километровой бризовой зоны, в которой ощущается влияние Черного моря. Инженерно-геологические условия по степени пригодности под застройку – в целом пригодны. При разработке технической документации на следующих стадиях проектирования необходимо выполнить комплекс инженерно-геологических изысканий по специальной программе. Территория в границах разработки характеризуется наличием инженерной подготовки и инженерных коммуникаций. Для осуществления архитектурно-планировочных решений, принятых в данной работе, необходимо модернизировать вертикальную планировку территории, благоустройство и озеленение, а также существующие инженерные коммуникации в соответствии со схемами инженерной подготовки территории и схемой магистральных инженерных сетей, сооружений, которые будут выполнены после согласования архитектурно-планировочного решения ДПТ.

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, как природного так и антропогенного происхождения. В соответствии с инженерно-строительной оценкой, данной во II-м томе пояснительной записки к генеральному плану г.Одессы (Природные условия и ресурсы. Охрана окружающей среды.) в границах разрабатываемого ДПТ есть ряд инженерно-геологических факторов, которые усложняют строительное освоение территории:

- Рассматриваемый участок городской территории характеризуется наличием значительной подработанности подземными выработками – «Катакомбами» (коэффициент подработки самый высокий в городе – 0,35);
- Сложная гидрологическая обстановка с неравномерным залеганием уровня грунтовых вод, усложняющаяся постоянно меняющимся уровнем техногенного водоносного горизонта, распространенного на глубинах 1,5-5,8м.;
- Оползни и оползнеопасные участки по данным городского Управления МЧС в районе ул.Балковской, №42, Балковской №1. В связи с современным строительством на склоне, на отдельных участках происходят неглубокие оползни, захватывающие, в основном, насыпные и подстилающие грунты.;
- Наличие просадочной территории, сложенной лесовыми грунтами.;
- Карсты потенциального развития в известняках в виде трещин, каверн, пустот.

Крепление подземных выработок. Наличие подземных выработок – «катакомб» вызывает деформации зданий и сооружений. При строительстве необходимы изыскания на предмет выявления катакомб. Строительство на подработанных территориях необходимо проводить только после проведения работ по съемке выработок и их дальнейшего закрепления, в соответствии с требованиями ДБН В.1.1-5-2000 «Здания и сооружения на подработанных территориях». При проектировании зданий и сооружений на подработанных территориях необходимо предусматривать:

- планировочные мероприятия, которые обеспечивают уменьшение вредного влияния деформаций земной поверхности на здания и сооружения;
- конструктивные мероприятия защиты зданий и сооружений;
- мероприятия, снижающие неравномерное оседание и ликвидирующие крены зданий и сооружений;
- инженерную подготовку строительных площадок, которая обеспечивает уменьшение влияния деформаций земной поверхности на здания и сооружения,

а также защиту от подтопления, с учетом возможных изменений гидрологического режима территории.

- мероприятия, исключающие возможность создания провалов в зонах выработок, пройденных на малых глубинах;

- мероприятия, обеспечивающие нормальную эксплуатацию наружных и внутренних инженерных сетей, лифтов и другого технологического оборудования в период влияния деформаций земной поверхности;

Для оценки подработанных территорий необходимо выполнить геологическое обоснование, которое составляется специализированной организацией и содержит в себе:

- геологические и гидрологические данные про подработанную толщу;

- данные про места, где возможно образование провалов.

На подработанных территориях строительство зданий и сооружений осуществляется только после наличия соответствующего заключения организации, специализирующейся в данной области. Подземные выработки охватывают как большие участки, которые имеют разветвленную систему проходов, так и небольшие по размерам участки, которые представлены отдельными стволами и шахтами. В границах разработки детального плана расположены в основном старые выработки, возникшие 150-200 лет назад, которые характеризуются хаотичным лабиринтом проходов. Анализ материалов инженерно-геологической съемки выработок на рассматриваемом участке показывает почти повсеместное раздавливание целиков стен, расширение сети трещин, что свидетельствует о развитии горного давления. Влияние подземных выработок зависит от горно-технических условий (глубина заложения, коэффициент подработанности, состояние выработок), а также от плотности застройки.

Выбор способа крепления выработок зависит от функционального использования подработанных территорий. Территории, подработанные выработками на глубинах выше безопасных, можно застраивать после окончания процесса разрушения, или после применения мероприятий, что исключает возможность образования провалов (тампонирование выработок через скважины, закладка выработок породой). В связи с повышенной плотностью существующей застройки, проектом «Крепление подземных выработок с целью защиты подработанных территорий города Одессы», была рекомендована бетонная крепь выработок в комбинации с бутовой кладкой. Конструкция бетонной крепи зависит от габаритов выработок и выполняется в виде стен, диафрагм, обойм, колонн, массивов и т.д. В отдельных местах с ослабленной кровлей выполняется перекрытие балками из сборного железобетона, а также забутовка тупиков местным бутовым камнем насухо и кладка привозного бутового камня на цементном растворе. В связи с предстоящим сносом и расчисткой территории под новую застройку для большей части подработанной территории целесообразно применение более

индустриального типа крепления, при котором предусматривается полная ликвидация всех пустот путем нагнетания песчаной пульпы через нагнетательные скважины, пробуренные с дневной поверхности. При застройке данной территории новыми зданиями крепление подземных выработок должно предшествовать началу строительства. При использовании подработанных участков территории под спортивные площадки, сады, скверы, парки и т.д. рекомендуется использовать способ закладки проходок ракушняком насухо с закреплением верхнего слоя камня цементно-песчаным раствором. Здания и сооружения, в зависимости от их назначения и условий работы, следует проектировать по жесткой, податливой либо комбинированной конструктивным схемам. От конструктивной схемы определяется характер и состав предлагаемых конструктивных способов защиты.

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 сейсмической зоне (7 баллов). Таким образом, при застройке этих территорий необходимо предусмотреть комплексный подход особенных правил застройки с геологическим обоснованием в плане их инженерной защиты. Современные инженерно-строительные технологии позволяют строительное освоение на любых территориях. Но при этом стоимость инженерной подготовки территории потребует дополнительных финансовых затрат.

2.5.4. Расположение старых подземных выработок – катакомб

Район проектирования, и соответственно, будущих изысканий, расположен в квартале ограниченном с севера улицей Разумовского, с востока – ул. Косвенной, с юга – ул. Средней, с запада – ул. Балковской.

Согласно договору ООО «ПРОХОДЧИК» выполнила работы для ООО «МАСТЕР ГРУПП», которые включали в себя сбор информации и выдачу предварительного заключения по подработанности участка подземными горными выработками в границах улиц: Разумовская - Косвенная - Средняя - Балковская для стадии ДПТ.

Весь этот участок густо подработан старыми подземными выработками, называемыми в Одессе «катакомбами».

Связано это с тем, что в первой половине 19 века, наиболее интенсивная подземная добыча пильного строительного известняка, проводилась по склонам Водяной балки, а участок проектирования, как раз и находится на правом, наиболее подработанном склоне (правый склон более подработан, так как являлся более крутым, а следовательно более удобным для заложения в нём штолен). По архивным сведениям, подземная разработка пильного известняка, началась в этом районе в 1820-1830-х годах и продолжалась до 1870-х годов. В последствии, с западной стороны, разработка была продолжена через

вертикальные колодцы – шахтные стволы, и полностью прекращена только в 1915 году (когда фактически почти все пригодные для отработки участки были уже выработаны).

Эти архивные сведения подтверждаются фактическими наблюдениями и отдельными изысканиями, проведёнными в разное время, в границах участка проектирования. Так в конце 1960-х годов, при строительстве 3-х этажного подземного гаража таксопарка, Участок №2, котлованом были вскрыты старые подземные выработки, далее мы будем их называть, как принято в Одесе, катакомбами. Расположенные непосредственно под зданием гаража и в его охранном целике, катакомбы были ликвидированы. Какая то часть окрестных катакомб была картирована. Но вся площадь распространения катакомб, не разведывалась.

С южной стороны улицы Средней, Участок №3, по материалам 1949 года, известны старые катакомбы, выработки которых распространяются под улицу Среднюю и видимо далее на север, под участок проектирования.

Участок № 4 расположен с западной стороны участка (на западной стороне ул. Балковской), в процессе изысканий, в 2007 году, были так же вскрыты катакомбы, по которым удалось пройти более 100 м в восточном направлении, то есть выйти под участок проектирования. Продвижение дальше, остановили завалы. Но так как изыскания на этом участке были прекращены, съёмка катакомб не проводилась.

В северо-восточной части участка известны сильно деформированные выработки (катакомбы) Участок №5, которые неоднократно вскрывались провалами, затем расчищались и тампонировались. Но систематических работ на этом участке никогда не велось. Натыкаясь на завалы, работы прекращались, ограничиваясь креплением вскрытого участка. Здесь известны только фрагменты катакомб, несомненно составляющие в прошлом, единый массив.

С восточной стороны, расположено два участка катакомб. Один в районе пересечения улиц Разумовского и Косвенной, Участок №6 (с западной стороны, в границах участка). Это локальная каменоломня (катакомба). Но её выработками вскрыты многочисленные природные карстовые пещеры, довольно значительных размеров. Пустоты пещер детально не изучались, и их полный объём, конфигурация и расположение, неизвестны.

Южнее этой локальной каменоломни находятся выработки основного района катакомб Молдаванки, район К-24, Участок №1. Они подходят под участок проектирования с юго-восточной стороны. Часть из них была в своё время (1949-2007 годы) картирована, часть, на низких труднодоступных участках или перегороженных завалами и засыпанными колодцами (шахтными стволами ?), осталась не пройденной.

Всё выше изложенное, говорит о том, что большая часть участка проектирования, подработана старыми подземными каменоломнями – катакомбами, заложенными на небольшой глубине. Густота подработки и

габариты выработок таковы, что на поверхности, в этом районе, периодически образуются провальные воронки.

В северо-восточная часть участка закарстована. То есть кроме искусственных подземных полостей, здесь находятся многочисленные закарстованные трещины шириной до 20 см и карстовые пещеры.

В рыхлых отложения, над известняками, находятся современные технологические подземные сооружения и так называемые «мины» - старые погреба хозяйственного назначения. Входы в большинство из них утеряны (засыпаны).

Выводы. 1. Весь участок проектирования подработан старыми подземными выработками – катакомбами.

2. Глубина заложения выработок и их габариты достаточны для образования провалов на дневной поверхности.

3. Единого плана катакомб, под территорией участка проектирования, не существует.

4. Часть выработок под участком проектирования затампонирована.

5. Большая часть фрагментов катакомб, в настоящее время недоступна для непосредственного проникновения в них.

6. Рекомендуется составить сводный план катакомб, по которым сохранились материалы и после этого, наиболее оптимальным и экономически выгодным способом, провести работы по поиску, вскрытию и картированию катакомб. Доступные выработки целесообразно расчищать и картировать снизу. Известные, но недоступные выработки, рекомендуется вскрыть шурфами и через них вести работы. На участках, по которым не имеется информации, поиск катакомб рекомендуется выполнить бурением, и в случае обнаружения пустот, вскрывать их шурфами, через которые и проводить весь комплекс работ.

Проведение работ в рекомендованной последовательности позволит с наименьшими затратами решить вопрос с расположением катакомб на территории участка проектирования и принять согласно ДБН В.1.1-5-2000 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах», меры по предотвращению их вредного влияния на возводимые сооружения.

На данном этапе работ по сбору информации можно утверждать, что подработанность участка в границах улиц Разумовского – Косвенной – Средней - Балковской составляет – 19,7%. Как было сказано выше, полную картину подработанности участка даст только полная рекогностировка подземных выработок.

2.6. Характеристика экологических условий.

В экологическом отношении территория в границах разработки ДПТ относится к средней сложности условий освоения, что обусловлено наличием ряда действующих производственных и коммунально-складских предприятий, а также шумных магистралей общегородского и районного значения. Анализ шумового режима показал, что ожидаемые уровни транспортного шума на территории жилой застройки, прилегающей к основным магистралям, превышают допустимые величины. Размещение в границах проектируемого квартала таких объектов как: Автотранспортное предприятие ПАО АТП-15106, малое автотранспортное предприятие «Фургон», Предприятие по производству пищевых продуктов ООО «Торговый дом Левада», предприятие по производству дистиллированных алкогольных напитков ЗАО «Одесский коньячный завод», автостоянка «Косвенная», автостоянка «За рулем», склад строительных материалов, с нарушением норм, которые предписывают необходимость соблюдения санитарно-защитных зон между ними и соседствующей жилой и общественной застройкой, является причиной неблагоприятной экологической ситуации. В санитарно-защитную зону попадает жилищная застройка по ул. Разумовской, ул. Косвенной, ул. Средней и ул. Балковской. Таким образом, градостроительный анализ этой части района "Молдаванка" показал, что территориальное размещение производственных, транспортных и коммунально-складских объектов, содержащих источники выделения вредных веществ, выполнено с нарушениями.

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). Территория в границах разработки детального плана является проблемной со значительным уровнем загрязнения. Основными из стационарных источников являются производственные, транспортные и коммунально-складские объекты, самыми крупными из которых являются автопредприятие ПАО АТП-15106, предприятие по производству дистиллированных алкогольных напитков ЗАО «Одесский коньячный завод», а также предприятие по производству пищевых продуктов ООО «Торговый дом Левада». Основными источниками выбросов CO₂ и шума в проектируемом квартале являются:

- внешние транспортные потоки по ул. Балковской и ул. Разумовской;
- внутриквартальные насосные, бойлерные, котельные, дизельные, трансформаторные;

Индекс загрязнения атмосферного воздуха в районе составляет 17,31 выше среднего по Украине (8, 2). Высокий уровень обусловлен значительным уровнем загрязнения оксидами углерода и азота.

2.6.2. Грунты

Основными источниками загрязнения грунтов является производственная деятельность промышленных, транспортных и коммунально-складских предприятий, а также вредные выбросы от внешних транспортных потоков по ул.Балковской и ул.Разумовской.

Таблица 2.6.2.1

№ п/п	Предприятие	Адрес	Вид отходов
1	ПАО АТП-15106		Неорганические твердые бытовые отходы - 270,0 т/год; выбросы в атмосферу – оксидов азота и углерода; отработанные масла – 1,2 т.; загрязнение сточных вод.
2	ЗАО „Одесский коньячный завод“		Органические и неорганические твердые бытовые отходы – 79,0 т/год; загрязнение сточных вод – 4200,0м3/год; выбросы в атмосферу оксидов углерода.
3	ООО „Торговый дом Левада“		Органические и неорганические твердые бытовые отходы – 117,0 т/год; загрязнение сточных вод – 2100,0м3/год; выбросы в атмосферу оксидов углерода.

Часть предприятий, размещенных в границах разработки ДПТ, имеют собственные очистные сооружения промышленных и ливневых стоков (таблица 2.5.2.2).

Таблица 2.6.2.2

№ п/п	Предприятие	Адрес	Существующие очистные сооружения
1	ПАО «АТП 15106»	Средняя,48	Очистные сооружения промышленных стоков
2	МП „Фургон”	Разумовская,51	Отсутствуют.
3	ООО «Торговый дом Левада»	ул. Средняя,36	
4	Автостоянка «Косвенная»	ул. Косвенная, 68/70	
5	Автостоянка «За рулем»	ул. Средняя угол ул.Балковской	
6	ЗАО «Одесский коньячный завод»	Средняя,58	Очистные сооружения ливневых стоков

Уровни загрязнения находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения 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 комплексом мероприятий генерального плана города, направлена на решение данной проблемы.

2.6.3. Радиационное состояние.

В соответствии с постановлением КМУ №106 от 23.07.1991 г. та №600 от 29.08.1994 г., город Одесса не входит в число территорий, которые пострадали от аварии на ЧАЭС. Уровни гамма-фона составляют 12-15 мкр/год., плотность загрязнения почв (цезием-137) < 1 ки/км². Природная радиоактивность не превышает нормированных величин, выходы природного „радоны-222” не зафиксированы.

Система планировочных ограничений по данному фактору – отсутствует.

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, средней скорости движения на магистральных улицах общегородского и районного значения: ул.Балковской и ул.Разумовской.

Таблица 2.6.5.1

Интенсивность движения по ул.Балковской (авт./час)	Средняя скорость движения км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории и жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
2415	60	20	48	8	50

Таблица 2.6.5.2

Интенсивность движения по ул.Разумовской (авт./час)	Средняя скорость движения км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории и жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
2650	60	25	53	9	55

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 50 метров от линии движения по ул.Балковской и в пределах 55 метров от линии движения по ул.Разумовской. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто

за счет строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов в соответствии с требованиями СНиП 11-12.

2.7. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.

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

- санитарно-защитные зоны от автостоянок приняты исходя из числа машиномест и составляют 25м до жилых и 15м до общественных зданий (при количестве автомобилей до 100шт.);
- санитарно-защитные зоны автотранспортных предприятий приняты 50м;
- санитарно-защитная зона автовокзала – 100м;
- санитарно-защитная зона ЗАО «Одесский коньячный завод» - 100м;
- санитарно-защитная зона ООО «Торговый дом Левада» - 50м;
- санитарно-защитная зона мебельной фабрики «Енни» - 100м;
- санитарно-защитная зона Одесского завода строительно-отделочных машин – 100м;
- санитарно-защитная зона АЗС – 50м.

- 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 памятников охранных исследований - г. Киев). Рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. На рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия национального и местного значения;

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

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

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

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

- границы красных линий улиц:

Красные линии проходят вдоль улиц: Разумовской, Балковской, Косвенной, Средней, Балковской (проезд).

Границы красных линий вышеуказанных улиц составляют:

ул. Балковская - 50 м.

ул. Разумовская - 30 м.

ул. Средняя - 30 м.

ул. Косвенная - 22 м.

ул. Балковская (проезд) - 20 м.

Красные линии приняты согласно градостроительного обоснования красных линий ул.Балковской (от транспортного узла в районе автовокзала до ул.Средней), разработанного институтом проектирования городов «ДИПРОМИСТО» (г.Киев) в 2006г., а также в соответствии с решениями магистральных улиц и улиц местного значения проекта генерального плана г.Одессы, основные положения которого приняты за основу.

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

Архитектурно-планировочное решение застройки квартала принято с учетом особенностей сложившейся застройки, а также ранее разработанной и согласованной градостроительной документации. В генеральном плане 1989г. функциональное назначение территории рассматриваемого квартала сохранялось под размещение коммунально-складских объектов. В новом генеральном плане 2013 года, основные положения которого приняты за основу, территории автотранспортного предприятия ПАО АТП- 15106, малого автотранспортного предприятия «Фургон», автостоянки «За рулем»,

предприятия по производству алкогольных дистиллированных напитков ЗАО «Одесский коньячный завод», а также ряд участков, свободных от застройки, предусмотрены под реконструкцию для размещения предприятий обслуживания и общественного центра. Территории же существующей 1-2-3-этажной жилой застройки, предприятия по производству пищевых продуктов ООО «Торговый дом Левада», склада стройматериалов, автостоянки «Косвенная» предусмотрены под реконструкцию для размещения многоквартирной высокоплотной жилой застройки средней (8-10эт.) этажности. Реализацию, разрабатываемого детального плана территории, предусматривается осуществлять в два этапа: первая очередь строительства – на 3-7-лет; на расчетный срок генерального плана г.Одессы – до 2031 года. Новое строительство планируется за счет реконструкции территорий производственных и коммунально-складских объектов с изменением их функционального назначения для размещения предприятий обслуживания и общественных центров, сноса аварийного, ветхого и малоценного жилого фонда, а также освоения участков свободных от застройки для размещения многоквартирной жилой застройки средней этажности с объектами первичного общественного обслуживания.

На первую очередь реализации ДПТ (до 2020г.) предусмотрено за счет реконструкции территорий производственных и коммунально-складских объектов по ул. Разумовской, 51, 55 и ул. Средней, 48, на участке (4,528 га.) строительство: 3-х этажного торгово-развлекательного центра общей площадью 40.764,18 м²., а также 3-этажного паркинга на 777-машино-мест общей площадью 27.715,34 м².

На расчетный срок реализации ДПТ (до 2031г.) за счет реконструкции ряда производственных и коммунально-складских объектов, а именно предприятия по производству замороженных пищевых продуктов ООО «Торговый дом Левада» по ул. Средней, 36, склада стройматериалов по ул. Косвенной, 64/66, автостоянки по ул. Косвенной, 70, а также сноса аварийного, ветхого и малоценного жилого фонда по ул. Разумовской, 41, 43, 45, 47, 49, по ул. Косвенной, 44, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 68, по ул. Средней, 38, 40, 42, 44, 46, - предусмотрено строительство: на участке (2,740 га) двух 8-10-этажных жилых групп общей площадью - 43.332,00 м² с встроенно-пристроенными общественными помещениями первичного обслуживания общей площадью - 6.520,00 м², подземных паркингов на 200 машиномест общей площадью - 6.000,00 м²; на участке (0,603га) – двух детсадов по 50 мест и общей площадью по 1545 м² каждый; на участке (0,167га) – 3-этажного кафе быстрого питания на 150 мест общей площадью – 1.180,00 м² с летней площадкой и стоянкой на 12 машиномест. Планировка жилой зоны рассматриваемого квартала предусматривает формирование самостоятельных, полузамкнутых жилых групп с помещениями первичного общественного обслуживания. Такое проектное решение позволит создать условия, комфортные для проживания населения.

За счет сноса аварийного, ветхого и малоценного жилого фонда по ул.Разумовской, 55, 57, 59, 61 и ул.Балковской, 117, 119, 121, 123, 125 на расчетный срок (до 2031г.) предусмотрено на участке (0,608га.) строительство – 4-х звездочной 24-х этажной гостиницы на 250 номеров общей площадью - 12.690,00 м² с подземным паркингом на 45 машиномест общей площадью - 1.270,00 м², а также за счет сноса аварийного, ветхого и малоценного жилого фонда по ул.Средней, 50, 52, и ул. Балковской, 131, 133, - строительство на участке (0,554га.) детского досугового центра общей площадью - 5.760,00 м² с подземным паркингом на 45 машиномест общей площадью - 1.350,00 м².

За счет реконструкции территории производственного объекта – предприятия по производству дистиллированных алкогольных напитков - ЗАО «Одесский коньячный завод» на участке (1.116га.) - многофункционального культурного центра ЗАО «Одесский коньячный завод» общей площадью - 4.930,00 м² с подземным паркингом на 75 машиномест общей площадью - 2.250,00 м². За счет реконструкции территории ряда коммунально-складских объектов, а также освоения участков свободных от застройки, строительство: на участке (0,684га) - комплекса бизнес-центра, мини-отеля, паркинга на 184 машиноместа и АЗС на 250 заправок в сутки общей площадью - 2.260,00 м²; на участке (0,338га) – 5-этажного паркинга на 300 машиномест общей площадью - 10.474,00м²; на участке (0,212га) – 2-этажного паркинга на 24 машиноместа с СТО общей площадью - 2.822,00 м²; на участке (0,659га) – 2-этажного торгово-офисного центра общей площадью - 5,030,00 м²со стоянкой на 107 машиномест.

Ниже в таблицах приведено проектное распределение территории на первую очередь строительства (Таблица 3.1) и на расчетный срок (Таблица 3.2) в пределах разработки проекта.

Таблица 3.1

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая застройка	4,07	21,82
2.	Учреждения и предприятия обслуживания	4,36	23,38
3.	Производственная и коммунально-	2,61	14,00
4.	Зеленые насаждения	1,20	6,43
5.	Улицы, площади	5,14	27,56
6.	Незастроенные территории	1,27	6,81
Всего		18,65	100,0

Таблица 3.2

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая застройка	2,03	10,88
2.	Учреждения и предприятия обслуживания	7,05	37,80
3.	Производственная и коммунально-	0	0
4.	Зеленые насаждения	4,05	21,72
5.	Улицы, площади	5,52	29,60
6.	Незастроенные территории	0,00	0,00
Всего		18,65	100,0

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

Учитывая расположение района в зоне значительной градостроительной ценности, дальнейшее функционирование в этом районе производственных и коммунально-складских объектов, а также аварийной и ветхой 1-2-3-этажной жилой застройки, является нецелесообразным.

Такое решение создает условия для упорядочивания и оздоровления городской среды, более рационального использования территорий. Размещение территории одновременно вдоль магистральной улицы общегородского значения и магистральной улицы районного значения значительно повышает эффективность ее использования. С учетом перспективной магистрально-уличной сети и прогнозных транспортных потоков, в районе Автовокзала формируются центры на пересечении меридиональной оси (ул.Балковской) и широтной оси (ул.Разумовской). Исходя из этого, в межмагистральном пространстве этих улиц предусмотрено формирование многофункционального общегородского центра. Территория в границах разработки расположена именно в этом центре. В функциональном отношении территория многофункционального общегородского центра отнесена к территориям общественной застройки.

Схемой функционально-планировочной организации территории предусматривается выделение в составе многофункционального общественного центра отдельных функциональных зон по видам их использования.

Общественно-деловая зона предусмотрена для размещения коммерческо-деловых заведений общегородского значения, таких как: гостиницы, бизнес-центр, много-функциональный культурный центр ЗАО «Одесский коньячный завод», паркинги, торгово-офисный центр, АЗС.

Общественно-торговая зона - предусмотрена для размещения торгово-развлекательных, экспозиционных центров, молодежных клубов, спортивных залов, и тому подобное.

Торгово-развлекательная зона выделена на территории бывшего ПАО АТП-15106 и предусмотрена, исходя из необходимости насыщения этой части города заведениями торговли, для размещения крупного центроформирующего объекта торгового профиля. Дополняется торгово-развлекательная зона гостиницей и досуговым центром.

Смешанная многоквартирная жилая зона выделена в юго-восточной части рассматриваемой территории на месте сносимой аварийной, ветхой, малоценной 1-2-3-этажной жилой застройки, а также предприятия по производству пищевых продуктов ООО «Торговый дом Левада», автостоянки «Косвенная» и склада стройматериалов. Разработанный План зонирования дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определенных зон на первую очередь и расчетный период детального плана территории (ДПТ).

5. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

На территории в границах разработки Детального плана предполагается формирование общественно-деловой и общественно-торговой и смешанной многоквартирной жилой зоны в составе общегородского общественного центра «Автовокзал».

Ниже, в таблице 5.1, приведена характеристика объектов сферы обслуживания, размещаемых в пределах детального плана, на I этап и расчетный период.

Таблица 5.1

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Показатели	
			1 этап реализации	Расчетный период
<i>Организации и учреждения управления, офисы, гостиницы</i>				
1	Бизнес-центр	Раб мест	0	220
2	Мини-отель	Мест	0	50
3	Гостиница	Мест	0	500
4	Торгово-офисный центр	Раб мест/ м2 торг.площади	0	80/3600

<i>Предприятия торговли и общественного питания</i>				
5	Торгово-развлекательный центр	м ² торговой площади	27 300	27 300
6	Кафе быстрого питания	Мест	0	150
<i>Культурно-просветительские учреждения</i>				
7	Многофункциональный центр культуры и торжеств Одесского коньячного завода	Посетителей	0	500
8	Досуговый центр	Посетителей	0	300
<i>Жилые дома с помещениями первичного общественного обслуживания</i>				
9	Семисекционный жилой дом	Квартир	0	342
	- подземный паркинг	Машиномест	0	100
	- спорт-кафе	Мест	0	50
	- продовольственный магазин	м ² торговой площади	0	300
	- офисные помещения	Раб мест	0	120
	- клуб красоты и здоровья	Раб мест	0	50
	- помещения ЖКС	Раб мест	0	30
10	Семисекционный жилой дом	Квартир	0	342
	- подземный паркинг	Машиномест	0	100
	- стоматологическая клиника	Раб мест	0	30
	- магазин непродовольственного ассортимента	м ² торговой площади	0	300
	- офисные помещения	Раб мест	0	120
	- детское кафе	Мест	0	50
	- помещения ЖКС	Раб мест	0	30
11	Детский сад №1	Мест	0	50
12	Детский сад №2	Мест	0	50
<i>Предприятия по хранению и обслуживанию автомобилей</i>				
13	Паркинг	Машиномест	0	300

14	Паркинг с СТО	Машиномест	0	24
15	Паркинг	Машиномест	0	184
16	Паркинг торгово-развлекательного центра	Машиномест	777+500	777+500
17	Автозаправочная станция	Заправок в сутки	0	250

Обеспечение жителей проектируемых домов учреждениями культуры и искусства, предприятиями торговли, общественного питания и бытового обслуживания будет удовлетворяться новыми объектами сферы обслуживания, в котором население сможет удовлетворять потребности повседневного, периодического и эпизодического уровней.

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 в разных уровнях на их пересечениях.

С учетом вышеизложенного, предусмотрено формирование магистрали непрерывного движения по ул.Михаила Грушевского и по ул.Балковской. С этой целью выполнена реконструкция проезжей части ул.Балковской с ее расширением до 11,25 x 11,25м с разделительной полосой в 1,50м (проектная загрузка – 4600-4900 приведенных единиц в час «пик»). Все пересечения с магистралями непрерывного движения выполняются в разных уровнях. Примыкания других улиц к магистралям осуществляются только правыми поворотами. Исходя из этого, ул.Средняя разделяется на два участка. Западный участок улицы (от ул.Бугаевской) через правый поворот имеет непосредственный выход на ул.Балковскую, восточный участок улицы (от ул.Косвенной) соединяется с ул.Балковской через транспортную развязку, въезды на которую осуществляются по ул.Разумовской, ул.Косвенной, ул.Ленинградской (см. Схему организации движения транспорта).

Поскольку стесненные условия существующей застройки не дают возможности выполнения работ по реконструкции улиц и расширения проезжей части до необходимых параметров в районе жилой застройки, на перспективу предусмотрено использование двух улиц с односторонним движением транспорта: ул.Разумовской (проектная загрузка – 2300 приведенных единиц в час «пик») и ул.Колонтаевской (проектная загрузка – 2400 приведенных единиц в час «пик»). Согласно генеральному плану развития г. Одессы Балтская дорога в магистральной сети города определена как магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Проектная интенсивность движения транспорта будет представлять 1500

приведенные единицы в час "пик" в одном направлении, в связи с чем предусмотрена реконструкция данной улицы с расширением ее проезжей части до 15,0 м (2 полосы движения транспорта в каждом направлении).

Основными мерами по реконструкции и развитию уличной сети указанного района являются:

- реконструкция транспортной развязки в разных уровнях;
- увеличение технических параметров правоповоротного движения с улицы Разумовской на ул. Балковскую.

Также намечено подключение ул.Средней к ул.Балковской с ее реконструкцией и расширением до 15 метров. Это даст возможность более эффективного обслуживания кварталов существующей многоэтажной застройки.

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":

- ул.Балковская- 50,00м.;
- ул.Средняя - 30,00м.;
- ул.Разумовская - 30,00м.;
- ул.Косвенная - 30,00 м.;
- ул. Колонтаевская - 30,00 м.;
- ул. Ленинградская - 20,00 м.;
- ул. Бугаевская - 40,00 м.

Расчет потребности в местах временного хранения автомобилей сотрудников и посетителей новых объектов обслуживания, предусматриваемых в границах проектируемой территории, представлен ниже в таблице 6.1.

Таблица 6.1

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Показатель	Нормативное количество на 100 мест/м ² площади	Расчетное количество
<i>Организации и учреждения управления, офисы, гостиницы</i>					
1	Бизнес-центр	Раб мест	220	5	11

2	Мини-отель	Мест	50	20	10
3	Гостиница	Мест	500	15	45
4	Торгово-офисный центр	Раб мест/ м2 торг.площад и	80/3600	10/1	368
<i>Предприятия торговли и общественного питания</i>					
5	Торгово-развлекательный центр	м ² торговой площади	27 300	5	1365
6	Кафе быстрого питания	Мест	150	8	12
<i>Культурно-просветительские учреждения</i>					
7	Многофункциональный центр культуры и торжеств Одесского коньячного завода	Посетителей	500	15	75
8	Досуговый центр	Посетителей	300	15	45
<i>Жилые дома с помещениями первичного общественного обслуживания</i>					
9	Семисекционный жилой дом	Квартир	342	30	102
	- спорт-кафе	Мест	50	8	4
	- продовольственный магазин	м ² торговой площади	300	2	6
	- офисные помещения	Раб мест	120	10	12
	- клуб красоты и здоровья	Раб мест	50	15	8
	- помещения ЖКС	Раб мест	30	10	3
10	Семисекционный жилой дом	Квартир	342	30	102
	- стоматологическая клиника	Раб мест	30	10	3
	- магазин непродовольственного ассортимента	м ² торговой площади	300	2	6
	- офисные помещения	Раб мест	120	10	12

	- детское кафе	Мест	50	8	4
	- помещения ЖКС	Раб мест	30	10	3
11	Детский сад №1	Мест	50		
12	Детский сад №2	Мест	50		

Таким образом, общая потребность учреждений и предприятий обслуживания в местах временного хранения автомобилей составит 2196 машиномест на расчетный период. Результаты расчета количества необходимых машиномест для обслуживания предприятий и учреждений в границах проектируемой территории (согласно табл. 7.6 изменений №4 ДБН 360-92**, 2011 г.) и оценки емкости проектируемых паркингов и открытых автостоянок говорят о полном обеспечении местами временного хранения автомобилей (2269 м/м).

В границах разрабатываемого ДПТ предусматривается строительство: автозаправочного комплекса с АЗС, бизнес-центром и мини-отелем по ул.Балковской, 115; паркинга, СТО и автомойки, а также многоэтажного паркинга на 300 машиномест по ул.Балковской угол Средней;

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 общесплавному коллектору по ул.Балковской и ул. Разумовской.

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). Источником электроснабжения существующих потребителей является высоковольтная линия электропередачи 110 кВт через главную понизительную подстанцию 110/6кВ,

Исходя из расчетов и местных условий источником электроснабжения остается существующая ПС 110/6кВ. Для обеспечения надежного электроснабжения с учетом электроснабжения новых потребителей, которые предусмотрены Детальным планом, рекомендуется проведение следующих мероприятий:

- на I этап:

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.

Необходимо проводить реконструкцию и расширение электрических сетей 6кВ и 0,4кВ, замену изношенного и морально устаревшего оборудования, внедрять энергосберегающее оборудование и технологии.

- на расчетный период:

1. На главной понизительной подстанции провести реконструкцию.

2. Для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества распределительных пунктов 6кВ (РП-6кВ), закрытых трансформаторных подстанций 6/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-6/0,4кВ). Расположение, количество, мощность РП-6кВ, ТП-

6/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.

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

4. В течение всего расчетного периода необходимо проводить реконструкцию и расширение электрических сетей 6кВ и 0,4кВ, замену изношенного и морально устаревшего оборудования, внедрять энергосберегающее оборудование и технологии.

7.3. Тепло-, газоснабжение

Теплоснабжение объектов существующей застройки и в дальнейшем предусматривается от сетей ПАО “Одесская ТЭЦ”, учреждений обслуживания – от собственных источников. При этом централизованное теплоснабжение предусматривает обеспечение застройки отоплением и горячим водоснабжением.

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

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

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

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

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

7.4. Сети связи.

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

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

7.5. Противопожарные мероприятия

При разработке детального плана учитывались требования пожарной безопасности в соответствии с "Правилами пожарной безопасности Украины" и ДБН 360-92**.

Проектом предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- строительство системы магистральных улиц для обеспечения транспортных связей проектируемой территории с остальными районами города;
- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;
- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на магистральные и жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин.

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемые объекты социальной инфраструктуры обслуживаются существующим пожарными депо СДПЧ №5 (ул. Михайловская, 3).

8. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

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.

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».

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).

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.

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

Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остается без кардинальных изменений. Вертикальная планировка выполняется на последующей стадии при освоении участков внутриквартальной территории с условием организации рельефа с уклонами в сторону проезжих частей улиц для обеспечения отвода 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. Комплексное благоустройство и озеленение территории.

Соответственно требованиям ДБН 360-92** (п. 5.4, таблица 5.1) норматив зеленых насаждений общего пользования общегородского значения составляет 7-10 м²/чел.

В результате проектных архитектурно-планировочных решений площадь зеленых насаждений общего пользования в границах разработки ДПТ увеличивается на 3,05га за счет формирования озеленённых дворов жилой застройки.

Таким образом, площадь зеленых насаждений общего пользования на расчетный период составит 4,05 га. То есть около 22% от площади территории в границах разработки.

10. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

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

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

- предусмотрено уменьшение СЗЗ предприятий на основании модернизации и экологизации производственной деятельности;
- 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.

Осуществление выше описанных мероприятий направлено на создание комфортных условий мест приложения труда и обеспечение экологической устойчивости городской среды.

11. 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 магистральные улицы Балковская, Разумовская и Косвенная. Ул. Средняя отнесены к категории жилых. Проектом предусмотрена реконструкция с расширением проезжих частей улиц.

Намечается широкое развитие социально-общественной застройки, ландшафтного упорядочения и рекреационного использования с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, представляется целесообразным дальнейшее развитие (перспективное строительство и использование территорий за пределами расчетного периода) на рассматриваемой территории предприятий непромышленного 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 территории в рассматриваемых границах:

- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания (в т.ч. кафе быстрого питания, досугового центра, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости 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.

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

12.1. 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:

- граница разработки Детального плана территории;
- красные линии улиц;
- границы земельных участков;
- границы крупных сооружений.

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)»:

Таблица 12.1.1

	Территориальные зоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны:
О-2	Общественно-деловая зона
О-6	Общественно-торговая зона
	II. Жилые зоны:
Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки
	III. Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-1	Зона объектов внешнего транспорта
ТР-2	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. 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.

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

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-2 – Общественно-деловая зона.

Преимущественные виды использования:

- бизнес-центры;
- информационные центры;
- конференц-залы,
- городские и специализированные библиотеки и архивы;
- выставочные залы;
- финансово-кредитные учреждения, банки;
- рекламные агентства, издательства;
- нотариальные конторы, другие юридические организации;
- офисы различных организаций;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- гостиницы;
- закрытые спортивные залы, бассейны, катки;
- торговые центры, развлекательные центры, выставки товаров;

- скверы, бульвары, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

- культовые сооружения;
- временные павильоны для розничной торговли;
- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, уличная реклама).

О-6 – Торгово-развлекательная зона

Преимущественные виды использования:

- торговые, торгово-развлекательные центры.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

II. Жилая зона.

Ж-4- Зона смешанной многоквартирной жилой застройки и общественная застройка.

Преимущественные виды использования:

- жилые дома средней этажности и многоэтажные;
- дошкольные, школьные, высшие и средние специальные учебные заведения;

- учебные и научные центры;
- отдельно расположенные административные или офисные здания;
- скверы, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- магазины продовольственных и непродовольственных товаров;
- лечебные учреждения;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

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

ТР-2 – Зона улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования:

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

- подземные инженерные коммуникации;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

12.3.Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон.

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

В границах территориальных зон подзоны не выделены.

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-2 - Общественно-деловая зона

(Общественно-административные здания, бизнес-центр, офисы).

1	Предельно допустимая высота строений	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», профільним

		ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	По Балковской- бм; по ул. Балковской (проезд) - 3м. по ул.Разумовской – 18м.; по ул.Средней – 3м.
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ промпредприятий и коммунально-складских объектов и ДБН 360-92** (п. 7.32*)
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству	Благоустройство, 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 ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-У1.

10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Исключение левого поворота автотранспорта при выезде на магистральные улицы, выезды и подъезды к объектам со стороны общегородских магистралей через сеть местных проездов, устройство велодорожек, мероприятий для маломобильных групп населения, пр. Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно письма Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-12/1441 от 18.06.2013г., рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. На рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия национального и местного значения;

О-6 – Торгово-развлекательная зона

(Торгово-развлекательный центр, супермаркет, кино-центр, паркинг).

Общие сведения:		
1	Наименование объекта строительства	Торгово-развлекательный центр
2	Информация о заказчике	ООО «Вектор Капитал»

3	Намерения по застройке	Строительство торгово-развлекательного центра в составе магазинов продовольственных и промышленных товаров, предприятий общественного питания, развлекательных учреждений, предприятий бытового обслуживания, паркинга.
4	Адрес строительства	г. Одесса, ул. Разумовская, 51,55, ул.Средняя,48.
5	Площадь земельного участка	4,528га
6	Ссылка на градостроительную документацию	Генеральный план (2005-2013г., внесены изменения), основные положения которого приняты за основу...
7	Функциональное назначение земельного участка	Торговая, торгово-развлекательная, выставочно-торговая зона.
8	Основные технико-экономические показатели объекта строительства	Площадь участка – 4,528га. Площадь застройки: - Торгово-развлекательный центр – 23.938,8м ² .; - Паркинг – 6903,4м ² . Торговый центр (3-этажа): - общая площадь здания – 40.764,18м ² .;- полезная площадь – 39.495,00м ² .;- строительный объем – 337.356,00м ³ . Паркинг: - общая площадь здания – 27.715,34м ² .; - количество машино-мест – 777-мест; - строительный объем – 68.318,00м ³ .
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», профільним

		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	По ул. Разумовской – 36 м.; по ул. Средней – 24 м.; по ул. Балковской (проект) – 6 м.
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ промышленных предприятий и коммунально-складских объектов и ДБН 360-92** (п. 7.32*);
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» 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)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. №

		1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	<p>Исключение левого поворота автотранспорта при выезде на магистральные улицы, выезды и подъезды к объектам со стороны общегородских магистралей через сеть местных проездов, устройство велодорожек, мероприятий для маломобильных групп населения, пр.</p> <p>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».</p>
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	<p>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)</p>
12	Требования по охране культурного наследия	<p>Согласно письма Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-12/1441 от 18.06.2013г., рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. На рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия национального и местного значения.</p>

II. ЖИЛАЯ ЗОНА

Ж-4- Зона смешанной многоквартирной жилой застройки и общественная застройка.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Не ограничивается
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание-1, а также п.3.9., 3.10., 3.11. 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	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** (п. 7.32*)
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування 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)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством

	благоустройства)	твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Исключение левого поворота автотранспорта при выезде на магистральные улицы, выезды и подъезды к объектам со стороны общегородских магистралей через сеть местных проездов, устройство велодорожек, мероприятий для маломобильных групп населения, пр. Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно письма Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-12/1441 от 18.06.2013г., рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. На рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия национального и местного значения.

13. Техничко-экономические показатели

№№/пп	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	I очередь	Расчетный срок
1.	Территория				
	Территория в границах проекта	га	18,65	18,65	18,65
1.1	- участки жилой застройки	га	4,07	4,07	2,03
1.2	- участки учреждений и предприятий обслуживания	га	0,00	4,36	7,05
1.3	- участки производственной и коммунально-складской застройки	га	7,17	2,61	0,00
1.4	- зеленые насаждения	га	1,00	1,20	4,05
1.5	- улицы, площади	га	5,14	5,14	5,52
1.6.	- участки, незастроенные	га	1,27	1,27	0,00
2.	Учреждения и предприятия обслуживания				
<i>Организации и учреждения управления, офисы, гостиницы</i>					
2.1	Бизнес-центр	Раб мест	0	0	220
2.2	Мини-отель	Мест	0	0	50
2.3	Гостиница	Мест	0	0	500
2.4	Торгово-офисный центр	Раб мест/ м ² торг. площ ади	0	0	80/3600
<i>Предприятия торговли и общественного питания</i>					
2.5	Торгово-развлекательный центр	м ² торгово й площади	0	27 300	27 300
2.6	Кафе быстрого питания	Мест	0	0	150
<i>Культурно-просветительские учреждения</i>					
2.7	Многофункциональный центр культуры и торжеств Одесского коньячного завода	Посетител ей	0	0	500
2.8	Досуговый центр	Посетител ей	0	0	300
<i>Жилые дома с помещениями первичного общественного обслуживания</i>					
2.9	Малоэтажные жилые дома (1-3 этажа)	Квартир	240	240	0
2.10	Семисекционный жилой дом (8-10 этажей)	Квартир	0	0	342

	- подземный паркинг	Машиномест	0	0	100
	- спорт-кафе	мест	0	0	50
	- продовольственный магазин	м ² торговой площади	0	0	300
	- офисные помещения	Раб мест	0	0	120
	- клуб красоты и здоровья	Раб мест	0	0	50
	- помещения ЖКС	Раб мест	0	0	30
2.11	Семисекционный жилой дом (8-10 этажей)	Квартир	0	0	342
	- подземный паркинг	Машиномест	0	0	100
	- стоматологическая клиника	Раб мест	0	0	30
	- магазин непродовольственного ассортимента	м ² торговой площади	0	0	300
	- офисные помещения	Раб мест	0	0	120
	- детское кафе	Мест	0	0	50
	- помещения ЖКС	Раб мест	0	0	30
2.12	Детский сад №1	Мест	0	0	50
2.13	Детский сад №2	Мест	0	0	50
3.	Уличная сеть и городской пассажирский транспорт				
3.1	Протяженность уличной сети, всего:	км	2,44	2,44	2,44
	в том числе:				
	- магистральные улицы общегородского значения	км	1,57	1,57	1,57
	- улицы местного значения	км	0,87	0,87	0,87
3.2	Количество транспортных развязок в разных уровнях	единиц	1	1	1
3.3	Количество пешеходных переходов	единиц	12	12	12
3.4	Плотность уличной сети, всего:	км/км ²	0,013	0,013	0,013
3.5	Протяженность линий наземного общественного транспорта, всего:	км	2,44	2,44	2,44
	в том числе:				
	- троллейбус	км	0,45	0,45	0,45
	- автобус	км	2,44	2,44	2,44
3.6	Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км ²	0,013	0,013	0,013
3.7	Паркинги временного хранения легковых автомобилей (автостоянки)	Машиномест	152	1429	2279

4.	Инженерное оборудование				
4.1	Водоснабжение				
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство)	км	4,8	4,8	4,8
4.2	Канализация				
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство)	км	2,7	2,7	2,7
4.3	Электроснабжение				
	Протяженность распределительной сети 6-10 кВ	км	3,2	3,2	3,2
4.4	Газоснабжение				
	Протяженность газовых сетей	км	2,1	2,1	2,1
5.	Инженерная подготовка и благоустройство				
	Территория застройки, не требующая мероприятий по инженерной подготовке по разным причинам	га % к тер.	5,3 28%	5,3 28%	5,3 28%
6.	Охрана окружающей среды				
	Санитарно-защитные зоны, всего	га	17,67	10,07	9,92

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

№3647-VI від 18.07.2013р.

Про розробку детального плану території у межах вулиць Разумовської, Косвена, Середня та Балківська в м. Одесі

Рішення
Одеської міської ради
№3647-VI від 18.07.2013р.

Про розробку детального плану території у межах вулиць Разумовської, Косвена, Середня та Балківська в м. Одесі

Відповідно до ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 10, 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 12 Закону України «Про основи містобудування», Одеська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розробити детальний план території у межах вулиць Разумовської, Косвена, Середня та Балківська в м. Одесі.
2. Визначити замовником містобудівної документації, зазначеної в п. 1 цього рішення, управління архітектури та містобудування Одеської міської ради.
3. Погодитись с пропозицією товариства з обмеженою відповідальністю «Вектор Капітал» 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 засобах масової інформації.
5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Одеської міської ради з планування забудови територій та архітектури.

Міський голова

О. Костусев

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ
ЕКОЛОГІЇ ТА РОЗВИТКУ
РЕКРЕАЦІЙНИХ ЗОН

вул. Дерибасівська, 14, м. Одеса, 65026,
тел. (048) 725-03-71, 722-10-70, тел./факс 724-33-24



ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОЛОГИИ И РАЗВИТИЯ
РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН

ул. Дерибасовская, 14, г. Одесса, 65026,
тел. (048) 725-03-71, 722-10-70, тел./факс 724-33-24

e-mail: ecocity@omr.odessa.ua

10.06.13 № 1293/01-144

На № _____ від _____

Григорьев А. С.
Пр. Работодатель

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

Уважаемый Владимир Иванович!

Владимир И.О.
12.06

В соответствии с Вашим письмом от 24.05.13г. № 01-12/289исх, относительно разработки детального плана территории в границах улиц: Разумовской, Косвенной, Средней, Балковской в г. Одессе, департамент экологии и развития рекреационных зон информирует.

На территории в границах улиц: Разумовской, Косвенной, Средней, Балковской в г. Одессе расположены зеленые зоны общего пользования, которые имеют большое значение в санитарно-гигиеническом, архитектурно-планировочном и социальном отношении.

Кроме того, расположение зеленых насаждений в районе жилой застройки выполняет функции поглощения аэрозагрязнений, частично шумопоглощения, а так же выполняет эстетическую функцию.

В соответствии с решением исполнительного комитета Одесского городского совета от 14.02.2008г. №102 «О содержании зеленых насаждений в городе Одессе», коммунальное предприятие «Горзелентрест» осуществляет содержание и обслуживание городских зеленых насаждений общего пользования, парков-памятников садово-паркового искусства и деревьев - ботанических памятников природы и специального назначения.

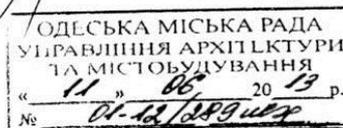
Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с действующим законодательством проведение мероприятий оказывающих негативное воздействие на территорию и объекты зеленого хозяйства города, недопустимо.

С уважением
директор департамента

Исп. Слободян Е.А.
Т. 724 33 24

И.А. Дербоглав

И.А. Дербоглав





ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ ІНЖЕНЕРНОГО ЗАХИСТУ ТЕРИТОРІЇ МІСТА
ТА РОЗВИТКУ УЗБЕРЕЖЖЯ

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

№-831 одр 01.06.2013.

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

Уважаемый Владимир Иванович!

В Управлении ИЗТГ и РП рассмотрен Ваш запрос исх. №01-12/292 от 22.05.2013г. относительно предоставления информации для разработки ДПТ в границах улиц: Разумовской, Косвенной, Средней и Балковской.

На данной территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками, как в лессовых грунтах т.н. «мины» так и в известняках понтического возраста («катакомбы»), подъем уровня подземных вод, просадочность лессовидных грунтов и др.

В данном районе широко развиты насыпные грунты.

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

И. о. начальника управления


О. П. Сирота

Исп. Лучишин В.Н.
тел. 725-11-74



02.06.13

Одеська міська рада



Одесский городской совет

**МАЛИНОВСЬКА
РАЙОННА АДМІНІСТРАЦІЯ**

**МАЛИНОВСКАЯ
РАЙОННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ**

вул. Генерала Петрова, 22, м.Одеса, 65078, Україна
тел. (048) 749-89-00

ул. Генерала Петрова, 22, г.Одесса, 65078, Украина
тел. (048) 749-89-00

14.06.2013 № 2074/01-20

на _____ від _____

И.о. начальника управления
архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета
Колокольникову В.И.

Григорьев А.С.
Одесская городская администрация
Григорьев

65026, г. Одесса
ул. Гоголя, 10

Колесник А.О.
21.06.

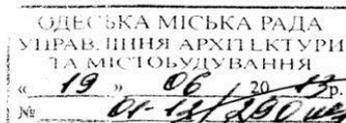
Уважаемый Владимир Иванович!

На письмо от 24.05.2013 г. № 01-12/290исх сообщаем следующее:
в районной администрации на исполнении находится «Программа-социально-экономического развития г. Одессы на 2013 год», утвержденная решением Одесского городского совета от 21.12.2012г. № 2460-VI,
отдельные планы и программы социально-экономического развития территории, в границах улиц: Разумовской, Косвенной, Средней и Балковской в районе отсутствуют.

По имеющейся в районной администрации информации в квартале вышеуказанных улиц расположены предприятия:

- ПАО «АТП - 15106», ООО «АТП - 15106», автомобильный рынок – ул. Средняя, 48;
- ООО ТД «Левада» - ул. Средняя, 36;
- Автостоянка «Косвенная» - ул. Косвенная, 70;
- ЧП «Портянко» - ул. Разумовская, 41;
- Магазин – ул. Косвенная, 48;
- ЧП «Твердохлеб И.Г.» - ул. Балковская, 133;
- Овощной магазин (отдельно-стоящее здание) - ул. Косвенная, 70 угол ул. Средней.

С уважением
заместитель председателя
районной администрации



В.Ф. Шакаль
В.Ф. Шакаль

Исп. Абмедова И.Н.
Тел. 734-95-13

Одеська міська рада

**МАЛИНОВСЬКА
РАЙОННА АДМІНІСТРАЦІЯ**

вул. Генерала Петрова, 22, м.Одеса, 65078, Україна
тел. (048) 749-89-00

08.07.2013 № 2414/01-20

на _____ від _____

Урехову А.С.
Рассекаднице



Одесский городской совет

**МАЛИНОВСКАЯ
РАЙОННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ**

ул. Генерала Петрова, 22, г.Одесса, 65078, Украина
тел. (048) 749-89-00

И.о. начальника управления
архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета
Колокольникову В.И.

65026, г. Одесса, ул. Гоголя, 10

Уважаемый Владимир Иванович!

На письмо от 25.06.2013 г. №01-12/350исх районной администрацией 04.07.2013г. направлена информация по объектам жилого фонда, общественного и промышленно складского назначения, предприятий торговли различных форм собственности в границах улиц: Разумовской, Косвенной, Средней и Балковской, согласно предоставленных форм, на электронный адрес e-mail: 7297431@mail.ru.

С уважением
заместитель
председателя райадминистрации

В.Ф. Шакаль

Исп. Аймедова И.Н.
734-95-13(08)

04444

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ
ТА МІСТОБУДУВАННЯ
" 15 " 07 / 20 13 г.
№ 01-12/350исх



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

ДЕПАРТАМЕНТ
КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

вул. Артилерійська, 1, Одеса, 65039, Україна,
тел./факс: 63-02-82

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

ДЕПАРТАМЕНТ
КОММУНАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

ул. Артиллерийская, 1, Одесса, 65039, Украина
тел./факс: 63-02-82

21.06.13 № 01-18/940, 944, 995-09-05

на № _____ від _____ 201 р.

Уреков А.С.
Рассветов В.И.
Колосов В.И.

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

Уважаемый Владимир Иванович!

27.06

На Ваши запросы от 21.05.2013 г. № 01-12/272исх, от 23.05.2013 г. № 01-12/282исх и от 24.05.2013 г. № 01-12/291исх направляем имеющуюся в управлении земельных ресурсов департамента коммунальной собственности информацию для использования при разработке детального плана территории:

- по земельным участкам в границах улиц: Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской и Гагаринского плато;
- по земельным участкам в границах улиц: Литературной, Каманина, Новобереговой и переулков: Компасного, Мореходного;
- по земельным участкам в границах улиц: Разумовской, Косвенной, Средней и Балковской.

В электронном виде информация передана на E-mail: 7297431@mail.ru.

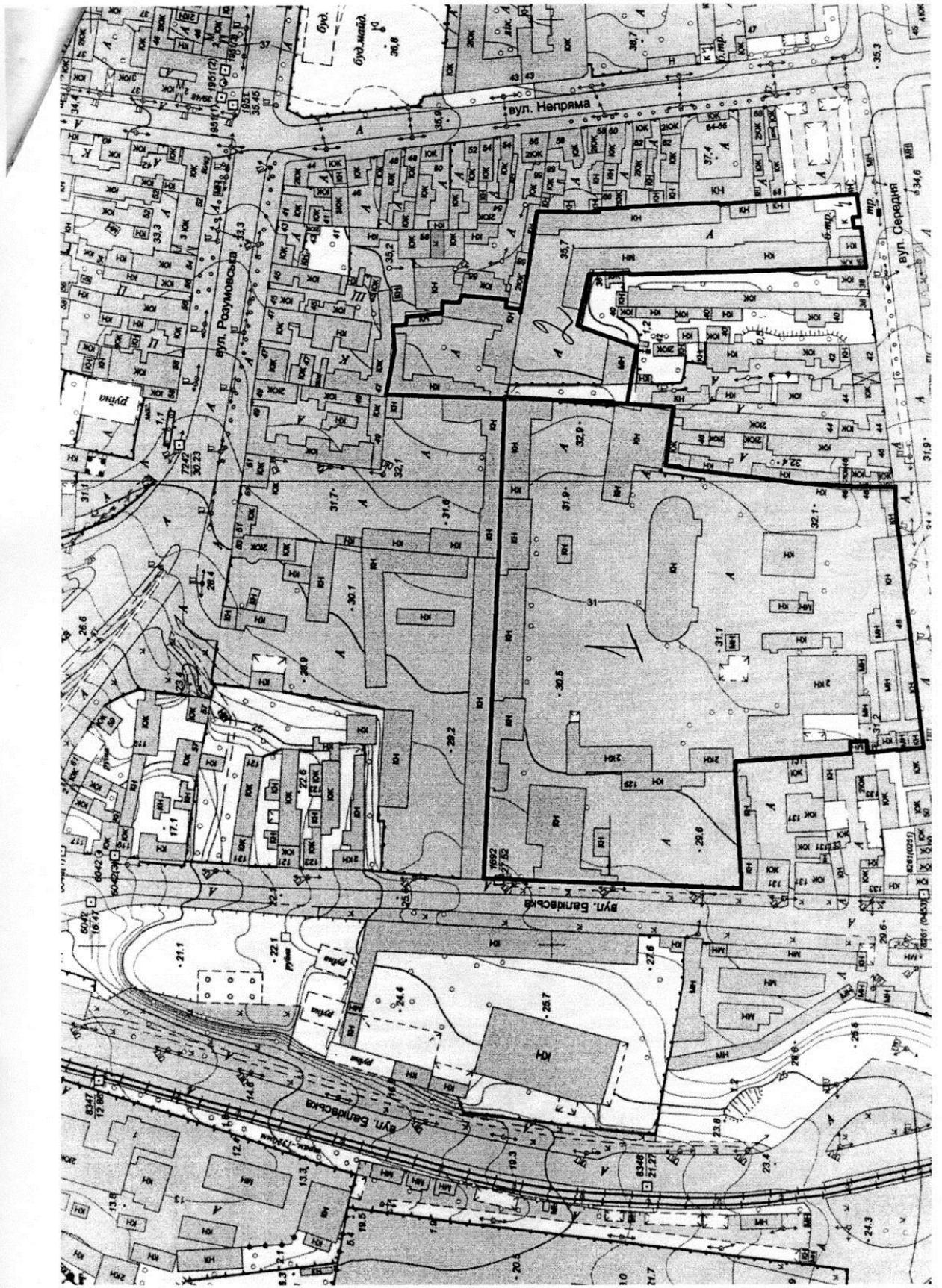
С уважением
директор департамента

И.В. Поздняков

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ
ТА МІСТООБУДУВАННЯ
« 25 » 06 20 13 р.
№ 01-12/272исх, 282исх, 291исх

Мещеряков

010153



№ п/п	Назва землевласника, землекористувача	Кадастровий номер	Цільове використання	Місце розташування об'єкту (район, сільрада, населунок)	Загальна площа, га	Наваність документів	
						дата	номер
1	БАТ АТП 15106	5110137300;18:009;0001	4	5	6	7	8
1	БАТ АТП 15106	5110137300;18:009;0001	для експлуатації та о м. Одеса, вул. Середня, 48		2,9980	29.02.2000	877-XXIII
2	Одеська міська рада	5110137300;00:000;0000	Для експлуатації та о Одеська область, м. Одеса, вул. Середня,		0,8485	19.04.2012	1929-VI



ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

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

18.06.13 № 01-12/1441

на № _____ від _____

Управління містобудування та архітектури
облдержадміністрації

Управління охорони об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації розглянуло ваше звернення від 04.06.2013 р. № 368/04-24/522 (вхідний від 06.06.2013 р. № 01-12/1311) щодо надання інформації про наявність та створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини в ході розробці детального плану території в межах вулиць Разумовська, Косвена, Середня, Балківська в м. Одесі та повідомляє.

Згідно з наявною в управлінні архівною документацією, на земельній ділянці (за наданою схемою), що розглядається в матеріалах зазначеного детального плану, об'єктів культурної спадщини, визначених п.2 ст.2 Закону України „Про охорону культурної спадщини” та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством порядку не зафіксовано.

Відповідно до ст. 36 Закону України „Про охорону культурної спадщини” якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про знахідку управління охорони об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації.

Начальник управління

Н.А.Штербуль

Дунявіна Валентина Михайлівна 34.64.99



ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

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

від 24.07.13 № 368/04-24/11
 на № _____ від _____

Урековець А.С.
Гросеу Васильович
Коліда А.О.

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

До відома: Обласна державна адміністрація

На виконання доручення заступника голови облдержадміністрації від 30.05.2013 № 3458/02-24/06 про розгляд звернення управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 24.05.2013 № 01-12/2288исх та відповідно до 3 частини першої статті 7 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” управлінням одержані вимоги та пропозиції державних служб з метою врахування їх під час розроблення містобудівної документації – детального плану території в межах вулиць: Розумовської, Скісної, Середній і Балківській у місті Одесі:

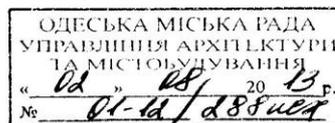
- Управління охорони об’єктів культурної спадщини облдержадміністрації від 18.06.13 № 01-12/1441;
- Головного управління ДСНС України в Одеській області від 21.06.2013 № 02/913/08;
- Департаменту екології та природних ресурсів облдержадміністрації від 27.06.13 № 79/08-150.

Додаток: на 4 арк. в 1 прим.

Начальник управління

Н.О. Єрохіна

Константинова Наталя Федорівна 7189 566



Константинова Н.Т.
Трошеу повідомлення
за № 08.07.13



ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

УПРАВЛІННЯ ОХОРОНИ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

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

18.06.13 № 01-12/1441

на № _____ від _____

Управління містобудування та архітектури
облдержадміністрації

Управління охорони об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації розглянуло ваше звернення від 04.06.2013 р. № 368/04-24/522 (вхідний від 06.06.2013 р. № 01-12/1311) щодо надання інформації про наявність та створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини в ході розробці детального плану території в межах вулиць Разумовська, Косвена, Середня, Балківська в м. Одесі та повідомляє.

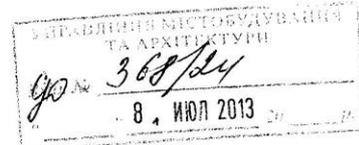
Згідно з наявною в управлінні архівною документацією, на земельній ділянці (за наданою схемою), що розглядається в метеріалах зазначеного детального плану, об'єктів культурної спадщини, визначених п.2 ст.2 Закону України „Про охорону культурної спадщини” та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством порядку не зафіксовано.

Відповідно до ст. 36 Закону України „Про охорону культурної спадщини” якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про знахідку управління охорони об'єктів культурної спадщини облдержадміністрації.

Начальник управління

Н.А.Штербуль

Дунявіна Валентина Михайлівна 34.64.99





ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ
Головне управління ДСНС України в Одеській області

вул. Прохорівська, 6, м. Одеса, 65091, тел. 779-31-23, телефон/факс (048) 724-56-07, 722-30-46, 722-81-20

www.mns.odessa.ua

Код ЄДРПОУ 38643633

E-mail: odesa@mns.gov.ua

21.06.2013 № 02/913/08

На № _____ від _____

Начальнику управління містобудування та архітектури Одеської облдержадміністрації Єрохіній Н.О.

Шановна Наталя Олександрівна!

На Ваше звернення від 04.06.2013 №368/04-24/522 щодо надання вимог з питань цивільного захисту, техногенної та пожежної безпеки при розробленні проекту детального плану території в межах вулиць: Розумовської, Скісної, Середній і Банківській у м. Одесі, Головне управління ДСНС України в Одеській області надає відповідні вимоги.

1. Вимоги з питань цивільного захисту:

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

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

2. Вимоги з питань техногенної та пожежної безпеки:

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

2.2. Відстань від краю проїжджої частини або спланованої поверхні, що забезпечує проїзд пожежних машин, до стін будівель, приймати 5 – 8 м для малоповерхових будівель, 8 – 10 м для багатоповерхових будівель, підвищеної поверховості і висотних. Ширину проїзду, приймати не менше 3,5 м. В зоні між будівлями і проїздами, а також на відстані 1,5 м, від проїздів з протилежної сторони, не допускати розміщення огорож, повітряних ліній електропередач і рядову посадка дерев згідно ДБН 360-92**.



2.3. Витрати води на зовнішнє пожежогасіння і кількість одночасних пожеж визначати згідно СНиП 2.04.02-84*. Вказувати найближчі джерела протипожежного водопостачання і їх характеристики.

2.4. Пожежні гідранти розташовувати уздовж автомобільних доріг на відстані не більше 2,5 від краю проїжджої частини, але не ближче 5 м від стін будівель згідно СНиП 2.04.02-84*.

2.5. Кількість пожежних депо та пожежних автомобілів передбачити відповідно до вимог п. 6.1 табл. 6.1* ДБН 360-92**.

2.6. Одночасно повідомляється, що відповідно до ст. 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» для подальшого проектування Вам необхідно отримати вихідні дані (технічні умови) від органів Державного нагляду у сфері пожежної та техногенної безпеки в Одеській області.

З повагою

Начальник Головного управління



В.Р. Боделан

Генерал А.В. 779-3131
Кодовий В.М.



*Константинівна Н.Р.
Прошу повідомити
замовника. А.Тави
03.07.13*



УКРАЇНА

ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

ДЕПАРТАМЕНТ ЕКОЛОГІЇ ТА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ

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

27.06.2013 № 79/28-150

на № _____ від _____

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

На Ваш лист від 04.06.2013 №368/04-24/522 Департамент екології та природних ресурсів Одеської обласної державної адміністрації в межах компетенції надає інформацію стосовно вимог щодо планування, забудови та іншого використання під час розроблення детального плану території в межах вулиць: Розумовської, Скісної, Середній і Банківській у м. Одеса.

Район в межах вулиць: Розумовської, Скісної, Середній і Банківській у місті Одеса розташований поблизу основних транспортних магістралей міста Одеси, характеризується високим забрудненням атмосферного повітря викидами автотранспорту.

Зважаючи на вищезазначене, при плануванні, забудови для зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища від роботи транспорту необхідно передбачити:

- модернізацію та удосконалення вулично-дорожньої мережі, будівництво нових транспортних розв'язок (у тому числі на різних рівнях);
- створення оптимальних систем управління рухом транспорту, розширення автоматизованих систем управління дорожнім рухом з підключенням до системи найважливіших транспортних розв'язок;
- спорудження підземних і надземних переходів для поділу потоків транспорту і пішоходів.

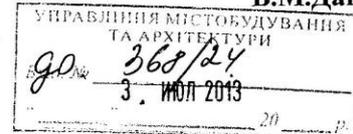
Також, у зв'язку з зміною клімату (збільшення кількості і інтенсивності екстремальних гідрометеорологічних явищ) необхідно передбачити облаштування зливних каналізаційних мереж при розробленні детального плану території.

Під час розроблення детального плану території, визначаємо необхідним вести розроблення вищезазначеного детального плану території у порядку визначеному Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про основи містобудування», ДБН Б.1.1-14:2012, вважаємо доцільним вести планування з дотриманням вимог Закону України «Про мораторій на зміну цільового призначення земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах».

Директор Департаменту

Шатохіна 728 38 08
Харіна 728 36 24
Нігальчук 728 33 59
Руденко 728 34 47

В.М.Дацюк



ОДЕСЬКА
МІСЬКА РАДА



г. Одесса

ОДЕССКИЙ
ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

РЕШЕНИЕ

№ 1257-VI

РІШЕННЯ

20.09.2011 р.

Про затвердження «Містобудівного обґрунтування розміщення комплексу АЗС, бізнес-центру і міні-готелю за адресою: м. Одеса, вул. Балківська, 115»

Відповідно до ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (розділ V. Прикінцеві положення), ст. 12 Закону України «Про основи містобудування», «Порядку вирішення питань розміщення об'єктів містобудування та надання вихідних даних для їх проектування» (розділ Правил забудови м. Одеси), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 07.10.2009 р. № 4709-V, Одеська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити «Містобудівне обґрунтування розміщення комплексу АЗС, бізнес-центру і міні-готелю за адресою: м. Одеса, вул. Балківська, 115» та містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, зазначені в даній містобудівній документації (додається).

2. Визначити строк дії містобудівної документації, зазначеної в п. 1 цього рішення, терміном до 2016 року.

3. Управлінню архітектури та містобудування Одеської міської ради та департаменту інформації та зв'язків з громадськістю Одеської міської ради протягом двох тижнів після прийняття цього рішення забезпечити оприлюднення результатів громадського обговорення даних містобудівних обґрунтувань та цього рішення у відповідних засобах масової інформації.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з планування забудови території та архітектури.

Міський голова



О. Костусев

032858 ✪



РІШЕННЯ

РЕШЕНИЕ

г. Одесса

№ 583

Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «Амарант-Лендтрейдинг» на подальше проектування та будівництво торгово-офісного центру за адресою: м. Одеса, вул. Балківська, 139 ріг вул. Середньої

2.4. До початку будівництва отримати висновок ООС "Українвестекспертиза" за проектною документацією.
2.5. Оформити дозвіл на виконання будівельних робіт в інспекції Держархбудконтролю, після ухвалення відповідного рішення Одеської міської ради щодо відведення земельної ділянки для будівництва.
2.6. Здійснити будівництво торгово-офісного центру за адресою: м. Одеса, вул. Балківська, 139 ріг вул. Середньої, виконати комплекс робіт з благоустрою прилеглої території, відповідно до узгодженої та затвердженої проектною документації в термін:
- початок - I квартал 2008 р.
- завершення - IV квартал 2010 р.

3. Затвердити договір на пайову участь у розвиток інженерно-транспортної і соціальної інфраструктури міста між виконавчим комітетом Одеської міської ради та ТОВ «Амарант-Лендтрейдинг» (додається).

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови Кучука М.І.



Міський голова

Е. Гураїц

Керуюча справами

Т. Єршова

Розглянувши клопотання товариства з обмеженою відповідальністю «Амарант-Лендтрейдинг» (далі – ТОВ «Амарант-Лендтрейдинг») стосовно подальшого проектування та будівництва торгово-офісного центру за адресою: м. Одеса, вул. Балківська, 139 ріг вул. Середньої, враховуючи висновок управління архітектури та містобудування Одеської міської ради за ескізним проектом від 29.11.2006 р. №1174/06, акт вибору земельної ділянки для розміщення об'єкта (від 30.01.2007 р. протокол №51), відповідно до ст. 31, п.8 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 24 Закону України «Про планування і забудову територій», «Правил забудови міста Одеса», затверджених рішенням Одеської міської ради від 26.09.2003 р. № 1716 - IV, виконавчий комітет Одеської міської ради

ВИРІШИВ:

- Надати дозвіл ТОВ «Амарант-Лендтрейдинг» на проектування та будівництво торгово-офісного центру за адресою: м. Одеса, вул. Балківська, 139 ріг вул. Середньої, після оформлення документів на землекористування у встановленому порядку.
- Зобов'язати ТОВ «Амарант-Лендтрейдинг»:
 - Оформити в порядку, передбаченому чинним законодавством, документи, що посвідчують право користування земельною ділянкою.
 - Замовити в управлінні архітектури та містобудування Одеської міської ради паспорт на проектування об'єкта.
 - Замовити в ліцензованій проектній організації проекту документацию на будівництво об'єкта, погодити й затвердити її чинним порядком у термін до 20.10.2008 р.

№ 019063

1089
27.03.07.

Заключение № 249/07

По градостроительному обоснованию размещения и эскизному проекту группы жилых домов с общественно-медицинскими учреждениями, детским садом и подземным паркингом по ул. Косвенная угол ул. Средней в мкр. «Г» жилого района I-4 «Молдаванка-1».

Заказчик: ЧП «Главбытпром».

Проектная организация: ЧП «РемСтрой-Ф», ГАП – Пенаки Т.Я., ГАП – Прокопов Е.И.

Основание для проектирования: письмо горисполкома от 17.10.06г. № 03-10/1753, задание на разработку градостроительного обоснования, утвержденное управлением архитектуры и градостроительства.

В 1984г. о/ф «Гипроград» был разработан проект детальной планировки (далее - ПДП) жилого района I-4 «Молдаванка-1», согласно которому квартал, ограниченный улицами Косвенная, Разумовская, Средняя, Мясоедовская входит в состав микрорайонов «Г» и «Е». Согласно планировочной структуре жилого района I-4 «Молдаванка-1» рассматриваемый квартал был отнесен к территориям жилой застройки с объектами микрорайонного, районного и городского обслуживания. Застройку квартала предусматривалось вести 9-этажными жилыми домами за счет сноса ветхой и малоценной малоэтажной жилой застройки. Полное освоение территории намечалось до 2000г.

В связи с отсутствием достаточных капиталовложений на проведение реконструкции данного микрорайона и наличия ряда объективных причин, застройка микрорайона осуществлялась выборочно.

В соответствии с Концепцией развития г. Одессы, одобренной решением совместного заседания коллегии Госстроя Украины и Одесского горисполкома от 20.07.2004г. № 380 рассматриваемый квартал принадлежит к селитебной зоне.

Представленным на рассмотрение градостроительным обоснованием выполнены: анализ имеющейся градостроительной документации и существующей застройки; обоснование размещения группы разновысотных (10-12-14-16-этажных) жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания населения, детским садом на 36 мест, кожно-венерологическим диспансером, торговым центром и подземным паркингом; определены граничные параметры проектируемого объекта (этажность, общая площадь и другие показатели) и очередность строительства; определена площадь земельного участка; даны предложения транспортному обслуживанию квартала по комплексному благоустройству территории.

Общая площадь территории в границах разработки - 12,20 га, в т.ч. общая территория в границах красных линий - 9,30 га (74,8%).

Рассматриваемый квартал расположен в непосредственной близости к общегородскому центру. Использование территории в настоящее время многофункционально и не имеет четкой планировочной организации.

Жилая застройка квартала, в основном, представлена малоэтажными 1-2-3-этажными жилыми домами с процентом износа 60% и выше. К ветхим жилым домам относятся левосторонний и фасадный флигели жилого дома по ул. Разумовской, 17 и жилой дом по ул. Средняя, 8.

Также в границах рассматриваемого квартала расположены промышленно-коммунальные предприятия: завод хлебобулочных изделий, ГПО «Стантехпром», товарищество «Фриз», ОАО «Булат», ПКФ «Осирис», электротехнический завод, автосалон «Евро-самара», две станции по обслуживанию автомобилей.

На территории рассматриваемого квартала расположено здание-памятник архитектуры и градостроительства - жилой дом по ул. Разумовская, 23.

Капитальность зданий и сооружений в рассматриваемом градостроительном обосновании не определялась, т.к. на расчетный срок предусматривается снос и отселение ветхой и аварийной 1-2-этажной застройки.

Учреждения и предприятия повседневного обслуживания населения, расположенные в квартале, представлены: Домом здоровья, Одесским областным наркологическим диспансером № 4, кожно-венерологическим диспансером, мебельным магазином, парикмахерской на 4 рабочих места, химчисткой «Омега», школой-интернатом «ОР САМЕАХ» на 80 учащихся, детским дошкольным учреждением «ОР САМЕАХ» на 90 мест, аптеками, предприятиями торговли общей торговой площадью 140,00 м². На территории смежных кварталов расположены предприятия торговли, общественного питания, детская музыкальная школа, промышленно-коммунальные предприятия (завод «Строймашин», СТО, автостоянка).

Потребность жителей проектируемых жилых домов в детских дошкольных учреждениях будет обеспечиваться за счет мест в детском саду № 41 на 180 мест по ул. Картамышевская, 10, частично - за счет мест в детском дошкольном учреждении «ОР САМЕАХ» и в детских дошкольных учреждениях, размещение которых предусмотрено в группе проектируемых жилых домов. Потребность в школах будет обеспечиваться за счет мест в общеобразовательной школе № 60, расположенной в мкр. «Д» по ул. Комитетской, 5 проектной вместимостью 700 учащихся при фактическом количестве 584 учащихся и в проектируемой школе на 1200, размещение которой предусмотрено в мкр. «Е».

На расчетный срок намечается снос по техническому состоянию магазина товаров и снос по реконструкции Дома здоровья, кожно-венерологического диспансера с размещением их в группе проектируемых жилых домов.

На территории бывшего завода опытно-экспериментального оборудования, на базе ОАО «Булат», ГПО «Стантехпром», КМО, ПКФ «Осирис», предусмотрено формирование деловой зоны на площади 1,7 га, где предусматривается размещение агентства промышленного развития. На I-ю очередь предусматривается временное использование существующих производственных зданий.

В градостроительном обосновании дано принципиальное планировочное решение по реконструкции квартала.

При разработке градостроительного обоснования учтены все строящиеся и запроектированные здания и сооружения.

Застройка квартала намечается многоэтажными секционными и точечными жилыми домами переменной этажности (10-12-14-16-этажными жилыми домами).

Объекты обслуживания населения предусматривается размещать во встроено-пристроенных помещениях жилых и общественных зданий.

Градостроительным обоснованием предусматривается зонирование квартала на жилую и деловую зоны

Новое строительство намечается вести за счет сноса малоценного и ветхого жилого фонда постройки до 1917г. с износом 60% и выше.

В градостроительном обосновании даны предложения по комплексному благоустройству территории с озеленением, устройством, организацией проездов, тротуаров, временных парковок для автотранспорта, детских площадок и площадок для отдыха, занятий физкультурой и хозплощадок.

В целом планировочная композиция квартала подчинена созданию комфортных условий для проживания населения.

Транспортное обслуживание микрорайона принято с учетом общей транспортно-планировочной структуры, предусмотренной комплексной транспортной схемой г. Одессы (1988г.), схемы магистральной уличной сети и организации движения транспорта (2000г.), разработанным УГНИИПГ «Дипромисто» (г. Киев), и ПДП жилого района «Молдаванка-1».

Транспортное обслуживание квартала предусмотрено троллейбусом маршрута № 8, автобусами и маршрутными такси.

Для хранения автотранспорта жителей микрорайона предусмотрено размещение подземных паркингов.

Технико-экономические показатели:

№№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Сущест. положение	Расчетный срок
I. Территории				
1	Территория в границах разработки	га	9,30	9,30
2	Расчетная территория	га	3,05	4,00
II. Население				
3	Численность населения	тыс.чел.	0,65	2,00
4	Плотность населения	чел/га	213	500
III. Жилищный фонд				
5	Общее количество жилого фонда, в т.ч.	тыс. м ²	13,37	50,49
	- существующего сохраняемого	тыс. м ²	-	9,37
	- проектируемый	тыс. м ²	-	41,12
	Снос жилого фонда всего в т.ч.:			
- по техническому состоянию	тыс. м ²	-	2,00	
- по реконструкции			-	2,00
6	Количество проектируемых квартир	шт.	-	802
7	Средняя жилобеспеченность	м ² /чел	20,3	25,2

II. Учреждения и предприятия обслуживания				
8	Детские дошкольные учреждения (проектируемые)	мест	-	35
9	Детское дошкольное учреждение «ОР САМЕАХ»	мест	90	90
10	Школа-интернат «ОР САМЕАХ»	мест	80	80
11	Предприятия торговли	м ² торг. пл.	140	3500
12	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	4	4
13	Паркинги	маш.-мест	-	392

Проектные и конструктивные решения: проектируемый участок ограничен: с севера - комплексом зданий Национального банка; с востока - пер. 2-м Разумовским; с юга - ул. Средней; с запада - ул. Косвенной. В настоящее время на участке расположены жилые дома, нежилые здания и сооружения, подлежащие сносу; по участку проходят инженерные коммуникации, подлежащие перекладке по согласованию с эксплуатирующими службами; ценные зеленые насаждения отсутствуют.

Представленным на рассмотрение эскизным проектом предусматривается снос всех расположенных на участке строений, строительство группы разновысотных (10-12-14-16-этажных) жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания населения, детским садом на 36 мест, кожно-венерологическим диспансером, торговым центром, размещение которых предусмотрено в 2-этажной развитой стилобатной, и подземным паркингом. Размещение 2-уровневого подземного паркинга на 392 машино-места предусмотрено под всем проектируемым комплексом. Въезды-выезды из паркинга предусмотрены с территории внутреннего двора, со стороны ул. Косвенной и пер. 2-го Разумовского.

На участке запроектированы: 3-секционный 16-12-этажный жилой дом (стр. № 1), 3-секционный 16-10-этажный жилой дом (стр. № 2) со встроенно-пристроенным детским садом (стр. № 5), 1-секционный 16-этажный жилой дом (стр. № 3), торговый центр (стр. № 4)

Строительные работы предусматривается вести в три очереди. I-я очередь – строительство подземного паркинга, секций «Б» и «В» жилого дома (стр. № 1), секций «Б» и «В» жилого дома (стр. № 2), жилого дома (стр. № 3) с торговым центром и кожно-венерологического диспансера с кабинетом доверия. II-я очередь - строительство секции «А» жилого дома (стр. № 2) с детским садом на 36 мест (стр. № 5). III-я очередь - строительство секции «А» жилого дома (стр. № 1).

В проектируемых домах предусматривается разместить 396 квартир общей площадью 34,780 тыс. м². Минимальная расчетная площадь участка для строительства группы жилых домов составляет 1,14 га, с учетом размещения детского сада и кожно-венерологического диспансера - 1,21 га.

Входы в жилые секции запроектированы с территории двора; в помещения общественного назначения - со стороны ул. Косвенной, ул. Средней и пер. 2-го Разумовского.

В эскизном проекте выполнен расчет инсоляции для жилых помещений, расположенных в проектируемых жилых домах и жилых домах, расположенных на смежных участках.

Конструктивная схема всех проектируемых зданий - монолитный железобетонный каркас с заполнением из блоков фирмы «Ютонг»; фундаменты – монолитный железобе-

тонный ростверк по свайному основанию; перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные; кровля – плоская, совмещенная, с покрытием из «Еврогама»; оконные блоки – металлопластиковые стеклопакеты.

Наружная отделка – высококачественная штукатурка с последующей окраской современными фасадными красками, облицовка стен кирпичом, цоколя – плитами фирмы «Гранитогресс».

Инженерное обеспечение – от городских сетей.

В эскизном проекте даны предложения по благоустройству территории двора и прилегающих улиц. Перед входами в помещения общественного назначения со стороны улиц Косвенная, Средняя и пер. 2-го Разумовского предусмотрено размещение временны гостевых парковок общей вместимостью 56 машино-мест. На эксплуатируемой крыше паркинга предусмотрено размещение площадки для игр детей и отдыха взрослых, спортивной и хозяйственной площадок.

Технико-экономические показатели

по участку:

Площадь участка в границах благоустройства	-	1,210 га
Площадь покрытий	-	2200,00 м ²
Площадь озеленения	-	4115,00 м ²
Площадь застройки	-	8056,00 м ²

по жилым домам:

№/п	Наименование	Этажность	Коли. секций	Площадь застройки, м ²	Колич. квартир	Общая площадь квартир, м ²	Жилая площадь квартир, м ²	Общая площадь общедв. помещений, м ²	Площадь общедв. помещений, м ²	Строительный объем, м ³
1	Жилой дом № 1 со встроенным и помещ. для работы с детьми	12-16	3	1624,00	156	13321,10	7304,40	80,00	80,00	70644,00
2	Жилой дом № 2 со встроенными помещен. для работы с детьми и встроенно-пристроенн. детским садом	10-16	3	1596,00	156	12862,20	7093,80	170,00	170,00	69426,00
3	Жилой дом № 3 со встроенно-пристроенн. торговым центром	16	1	1021,00	84	29840,10	4728,20	-	-	123095,00
4	Торговый центр	2	-	7052,00	-	-	-	13862,30	7018,20	-
4-а	Кожно-венерологический диспансер	2	-	440,00	-	-	-	700,20	433,80	2860,00
5	Детсад на 36 мест	1	-	340,00	-	-	-	624,90	436,10	1360,00
6	2-уровневый подземный паркинг на 392 машино-мест	-	-	-	-	-	-	16112,00	5880,00	-
7	Площадь застройки жилых домов	-	-	5100,00	-	-	-	-	-	-
8	Пожарные резервуары	-	-	108,00	-	-	-	-	-	2x150
	Всего:				396					

Общая площадь комплекса - 73710,50 м²

Представлены: согласование УКСа горсовета, письмо управления здравоохранения Одесского горсовета.

Заключение: градостроительное обоснование согласовано для дальнейшего утверждения в установленном порядке.

Эскизный проект согласован для дальнейшего проектирования.

Заказчику обратиться в горисполком для рассмотрения вопроса на заседании постоянно действующей комиссии по согласованию мест размещения объектов в г. Одессе.

Рабочий проект разработать на основании паспорта на проектирование объекта, заказанного в управлении архитектуры и градостроительства.

Дальнейшее проектирование, в соответствии с законом Украины, возможно вести только с учетом решения имущественных вопросов с владельцами помещений и землепользователями, владельцами домов и квартир, вопросов отселения граждан, проживающих в домах, подлежащих сносу и утверждения градостроительного обоснования.

Заключение дано только по градостроительному обоснованию и эскизному проекту и не даёт права на производство строительных работ, которое возможно оформить в инспекции Госархстройконтроля (ул. Канатная, 26-б) только после согласования проектно-сметной документации в полном объёме и принятия соответствующих решений горсовета и горисполкома.

Начальник управления



В.И. Колокольников

*Градобоснование в границах
ул. Ковбаски Сидяка, 2-й Вознесенский
согласовано*

28.03.

01-15/862г
18.06.08

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 362/08

Объект: паркинг на 300 машино-мест по адресу: ул. Балковская угол ул. Средней.

Заказчик: управление капитального строительства Одесского горсовета (далее - УКС горсовета).

Проектная организация: ООО «ТИАРА-ОД» (гослицензия АВ № 194961), ГАП –Титинов В.В., шифр объекта: 4-11/06.

Стадия проектирования: рабочий проект (утверждаемая часть).

Основание для проектирования: заключение управления по эскизному проекту от 11.07.06г. № 529/06, решение горисполкома от 27.07.06г. № 306, паспорт на проектирование объекта.

Решением Одесского горисполкома от 27.07.06г. № 306 УКСу горсовета было дано разрешение на дальнейшее проектирование и строительство многоэтажного паркинга по адресу: ул. Балковская угол ул. Средней, определены сроки согласования и утверждения проектно-сметной документации (I-й квартал 2007г.), начала (I-й квартал 2007г.) и завершения строительства (III-й квартал 2009г.). Малиновской райадминистрации и управлению транспортного комплекса г. Одессы запрещено оформление документов на дальнейшее размещение открытой автостоянки ОО «За рулем».

Решением Одесского горсовета от 16.04.08г. № 2861-V УКСу горсовета передан в краткосрочную аренду, сроком на 3 года, земельный участок площадью 0,3384 га, по адресу: ул. Балковская угол ул. Средней, для проектирования и строительства многоэтажного паркинга.

Заключением управления архитектуры и градостроительства от 11.07.06г. № 529/06 был согласован как основа при дальнейшем проектировании откорректированный эскизный проект 5-этажного с подвалом здания паркинга на 300 машино-мест по ул. Балковская (старая) угол ул. Средней. Необходимо было увязать объемно-планировочные решения проектируемого объекта с объемно-планировочными решениями паркинга с СТО по ул. Балковская угол ул. Средняя, запроектированного на смежной территории. Общая площадь участка в границах проектирования - 0,38 га. Площадь застройки здания (по эскизному проекту) - 1420,30 м². Общая площадь паркинга - 8320,00 м². Количество машино-мест - 300, в т.ч. на крыше - 15.

Проектные и конструктивные решения: представленным на рассмотрение рабочим проектом (утверждаемая часть), в котором переработаны архитектурные и объемно-

планировочные решения здания по отношению к ранее согласованному откорректированному эскизному проекту и учтены замечания управления (заклучение от 11.07.06г. № 529/06), предусматривается строительство 5-этажного здания паркинга с подвалом, сложной конфигурации в плане, максимальными размерами в осях 40,10 x 57,90 м.

В подвале паркинга запроектированы: рампа въезда-выезда, парковочный зал, технические и вспомогательные помещения, лестничные клетки, лифтовая шахта, кладовая, тамбуры; на первом этаже - рампы для въезда-выезда машин с этажа на этаж, помещения охраны, закусочная, салон-студия сервисного обслуживания автомобилей, автомойка на два поста и СТО, с необходимым набором торговых, производственных, подсобных, вспомогательных, технических и санитарно-бытовых помещений, комнаты для работы с клиентами, коридоры, лестничные клетки, лифтовый холл, тамбуры; на типовых (втором-пятом) этажах - открытые парковочные залы, рампы для въезда-выезда машин с этажа на этаж, лестничные клетки, лифтовые холлы; на крыше (отм. +17.800) - лестничная клетка, машинное отделение лифта.

Въезды-выезды в паркинг предусмотрены по криволинейным открытым рампам со стороны ул. Балковской (старой).

Входы и въезды в помещения 1-го этажа предусмотрены со стороны ул. Балковской (старой) и с территории двора.

Конструктивная схема здания - монолитный железобетонный рамно-связевой каркас с монолитными железобетонными стенами; фундаменты - свайные; перекрытия, лифтовые шахты, рампы, лестницы - монолитные железобетонные; несущие конструкции покрытия - металлические фермы с покрытием из прозрачного поликарбоната; оконные и наружные дверные блоки, витражи - металлопластиковые стеклопакеты.

Наружная отделка - в соответствии с постоянным паспортом окраски фасадов.

Инженерное обеспечение объекта - от городских сетей, в соответствии с техническими условиями.

В рабочем проекте даны предложения по благоустройству территории паркинга и прилегающей территории со стороны ул. Балковской. На территории паркинга предусмотрено размещение временной парковки для сотрудников на 9 машино-мест и гостевой парковки на 5 машино-мест перед зданием со стороны ул. Балковской.

Технико-экономические показатели:

Общая площадь в границах проектирования	-	0,3384 га
Площадь твердых покрытий	-	1899,90 м ²
Площадь озеленения	-	280,60 м ²
Площадь застройки паркинга	-	1661,00 м ²
Этажность	-	5 эт.
Общая площадь здания	-	10473,90 м ²
в т.ч. - общая площадь паркинга	-	7638,60 м ²
- общая площадь СТО	-	189,20 м ²
- общая площадь автомойки	-	124,00 м ²

- общая площадь салона-студии	-	326,60 м ²
- общая площадь закускойной	-	55,70 м ²
- общая площадь подсобных и вспомогательных помещений	-	181,00 м ²
- общая площадь технических помещений	-	193,00 м ²
- общая площадь лестничных клеток, лифтовых шахт, рампы и пандусов	-	1765,80 м ²
Полезная площадь здания	-	8708,10 м ²
в т.ч. - полезная площадь паркинга	-	7638,60 м ²
- полезная площадь СТО	-	189,20 м ²
- полезная площадь автомойки	-	124,00 м ²
- полезная площадь салона-студии	-	326,60 м ²
- полезная площадь закускойной	-	55,70 м ²
- полезная площадь подсобных и вспомогательных помещений	-	181,00 м ²
- полезная площадь технических помещений	-	193,00 м ²
Торговая площадь закускойной	-	36,60 м ²
Строительный объем	-	27120,00 м ³
Количество машино-мест	-	300

Представлены: заключения органов госнадзора, государственного управления охраны окружающей природной среды в Одесской области, управления инженерной защиты территории города и развития побережья, территориального управления госинспекции по энергосбережению, Черноморского экспертно-технического центра, комплексное экспертное заключение № 466 от 06.12.07г., выданное ООО «Укринвестэкспертиза» по утверждаемой части рабочего проекта, согласования служб, выдавших технические условия на подключение к инженерным сетям города (по соответствующим разделам).

Заключение: рабочий проект (утверждаемая часть) согласован для дальнейшего применения.

Рабочий проект утвердить в установленном порядке.

Строительные работы выполнять с обязательным авторским и техническим надзором за строительством.

Разделы рабочего проекта по внешнему инженерному обеспечению объекта согласовать с инженерными службами и организациями города, выдавшими технические условия.

Разрешение на производство строительных работ оформить в установленном порядке.

И.о. начальника управления


В.И. Колокольников



17.06.

