

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

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ
в границах улиц Степовая, Дальницкая, Балковская,
Бабеля, Михайловская площадь в г. Одессе

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета

Директор
Главный архитектор проекта

Базан Е.К.
Базан Н.К.

Одесса – 2015 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-3	1:10 000	01-ДПТ-015/1
4.	План существующего использования территории	Лист формата А-0	1:1 000	01-ДПТ-015/2
5.	Опорный план.	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/3
6.	Схема планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/4
7.	Проектный план	Лист формата А-0	1:1 000	01-ДПТ-015/5
8.	План красных линий	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/6
9.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/7
10.	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/8
11.	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/9
12.	Схема зонирования территории	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/10
13.	Поперечные профили улиц	Листы формата А-3	1:200	01-ДПТ-015/11-17
14.				

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий	5
3. Краткая историческая справка.....	6
4. Оценка существующей ситуации.	7
4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	7
4.1.1 Климат.....	7
4.1.2. Атмосферный воздух	8
4.1.3. Характеристика экологических условий.....	9
4.1.4. Грунты.....	11
4.1.5. Геологическое строение.....	11
4.1.6. Инженерно-строительная оценка	13
4.1.7. Радиационное состояние.....	15
4.1.8. Электромагнитный фон.....	15
4.1.9. Акустический режим.....	16
4.2. Характеристика современного использования территории.....	16
4.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.....	17
4.4. Характеристика существующей застройки.....	18
4.5. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения.....	19
4.6. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры	20
4.7. Планировочные ограничения.....	21
5. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	23
6. Характеристика видов использования территории. Зонирование территории в границах разработки проекта	24
7. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сбережения культурного наследия.....	26
8. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	27
8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	27
8.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных	

участков в различных территориальных зонах.....	29
9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	35
10. Жилой фонд и расселение.....	38
11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	40
12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	40
13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	46
13.1. Водоснабжение и канализация.....	46
13.2. Электроснабжение.....	47
13.3. Тепло- и газоснабжение.....	48
13.4. Сети связи.....	49
13.5. Противопожарные мероприятия.....	49
14. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства.....	51
15. Комплексное благоустройство и озеленение территории.....	52
16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	53
17. Перечень исходных данных.....	54
18. Техничко-экономические показатели.....	55

1. Вступление

«Детальный план территории в границах улиц Степовая, Дальницкая, Балковская, Бабеля, Михайловская площадь в г. Одессе» разработан на основании решения Одесского городского совета от 25.02.2015 г. № 6286-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 детальном плане территории сформулированы принципы планировочной организации застройки и ее пространственной композиции.

Проектные решения детального плана разработаны на период расчетного срока генерального плана – 2032г. 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. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий

Город Одесса расположен в климатической подзоне III Б2 и входит в 30-ти километровую, так называемую, бризовую зону, в которой чувствуется близость и влияние Черного моря. В этой зоне климат гораздо мягче, а погода менее устойчивая. Климат г. Одессы считается континентальным (степным) в силу того, что господствующие ветры дуют со стороны открытых степей. Лето жаркое, продолжается с мая по октябрь, а зима умеренно мягкая, короткая. Снега выпадают периодически, снеговой период чаще кратковременен. Морозные дни чередуются с днями оттепели, также морозные периоды кратковременны и продолжаются от 1 до 10 дней. Лето с непродолжительным

периодом жары, но с сухим северным ветром. Дождевая влага распределяется неравномерно, с периодами засух. Многолетние минимальные и максимальные температуры воздуха составляют соответственно -28*С и + 37*С.

По инженерно-геологическим и гидрологическим условиям территория в границах разрабатываемого ДПТ пригодна для застройки. Возможно наличие подземных выработок (катакомб). Для уточнения инженерно-геологических и гидрологических условий, а также несущих свойств грунтов основания на следующих стадиях проектирования необходимо выполнить полный объем инженерно-геологических изысканий на участках планируемого строительства зданий и сооружений.

Застройка жилого района «Молдаванка-1» за период с 1984г. по 2009г. осуществлялась в соответствии с предложениями, предусмотренными в ПДП (1984г.).

Согласно планировочной структуре жилого района «Молдаванка-1», намечалось формирование шести микрорайонов: А;Б;В;Г;Д;Е.

В микрорайоне «В» предусматривалось размещение центра жилого района с предприятиями и учреждениями районного и городского значения. Микрорайон «Г», непосредственно примыкающий к микрорайону «В», рассматривался как коммунально-складская зона с автостоянками постоянного хранения, обслуживающими население жилого района.

На территории, в настоящее время свободной от застройки, согласно ПДП (1984г.), предусматривалась стоянка для хранения автотранспорта.

В 2005г. ЧП Мироненко, гослицензия №242846, было выполнено и утверждено градостроительное обоснование и эскизный проект реконструкции нежилых строений под крытый спортивный комплекс с автостоянкой по ул.Михайловской,18-А.

Решением Одесского городского совета №6489-VI от 25.03.2015г. утвержден новый генеральный план г. Одессы, согласно которому основная часть территории в границах разработки детального плана предназначена для размещения многоквартирной жилой застройки с объектами соцкультбыта за счет реконструкции существующей территории и застройки. Незначительная часть территории, расположенная вдоль ул. Бабеля от ул. Балковской до Михайловской площади, предусмотрена для размещения общественных центров и отдельных объектов общественного обслуживания населения.

3. Краткая историческая справка

С самого рождения Одессы город стал основным поставщиком украинского зерна в страны Европы и Средней Азии. Темпы развития города в XIXст. не имели аналогов в Европе. К своему столетию Одесса вышла на четвертое место в Российской империи по площади и экономическому потенциалу. Основу экономического роста Одессы формировал, прежде всего, портовый комплекс, через который проходило более 70% всего хлебного экспорта России и завозились товары из Европы, Ближнего Востока, Америки. Большую роль в экономическом развитии города играло открытие в 1819г. зоны «Порто Франко».

В результате ускоренного экономического развития быстро увеличивалось население Одессы и расширялась зона расселения. Вокруг исторического центра, за линией оборонных казарм, построенных в начале XIX ст., возникали пояса предместий: Молдаванка; Пересыпь; Слободка; Ближние и Дальние Мельницы.

Граница экономической зоны «Порто Франко» в значительной степени повлияла на градостроительное развитие города. Установленная в 1819г. по оборонной линии, она была изменена в 1823г. таким образом, что в город вошли предместья Пересып, Новая Слободка, Молдаванка, Малый Фонтан. В результате они и по настоящее время сохранили во многом свое пригородное дачно-усадебное планирование и застройку.

4. Оценка существующей ситуации

4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий

4.1.1 Климат.

Рассматриваемая в проекте 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 г.).

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 мезо-климатических 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.

4.1.2. 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: ВАТ «Одесский механический завод» по ул.Прохоровской,40; ЧАО «Стройгидравлика» по ул.Мельницкой, 28а; ЧАО «Одессарыбснаб» по ул.Балковской,106; МПП «Агрек» по ул.Бугаёвской,60; «Одесрембудтранс» по ул.Дальницкой,25; «Одесса-гум» по ул.Дальницкой 25/5; завод «Станконормаль» по ул.Михайловской,18; предприятие автотосервиса «Raiden Motosport» по ул.Головковской,36; центра по перетяжке салонов автомобилей и предприятия автосервиса «Seven Motors» по ул.Балковской,161; типографии ООО «Альфа-Пресс» и ООО «Альбатрос» по ул.Дальницкой,4; предприятие по авторемонту и техобслуживанию СТО «ФРАМ», по ул. Михайловской,5; Государственная пожарно-спасательная часть №8, ГУ ГСЧС Украины в Одесской области, по ул.Михайловской,3.

Основными источниками выбросов CO₂ и шума в проектируемом квартале являются:

-внешние транспортные потоки по ул. Балковской, ул. Дальницкой и ул. Степовой;

-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.

4.1.3. Характеристика экологических условий

В соответствии с письмом Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/622 от 16.04.2015г. по последним результатам мониторинга окружающей среды (питьевой воды, атмосферного воздуха, грунта, шума и электромагнитных излучений) в вышеуказанном районе (в границах разработки ДПТ) установлено следующее: вдоль автомагистрали ул. Балковская наблюдается превышение гранично допустимых концентраций (ГДК) оксида углерода и формальдегида, в пробах грунта превышение ГДК цинка. Территория засорена и представляет собой неблагоприятный в санитарно-эпидемиологическом отношении участок.

При проектировании и строительстве новых объектов необходимо учитывать санитарно-техническое состояние и процент износа существующих инженерных сетей водоснабжения и водоотведения. Для предупреждения подтопления селитебных территорий в период интенсивных осадков, особое внимание необходимо уделить проектированию сетей дождевой канализации.

В границах планирования застройки отсутствуют значимые промышленные предприятия I-III классов опасности, деятельность которых требует разработки проектов санитарно-защитных зон. Промышленные и коммунально-складские объекты, а также объекты обслуживания автотранспорта подлежат выносу за городскую черту или в коммунальные зоны, предусмотренные генеральным планом города.

Жалоб от населения на ухудшение условий проживания в данном районе, связанных с влиянием факторов окружающей среды, на протяжении последних двух лет не поступало.

При разработке ДПТ необходимо особое внимание уделить наличию радиотехнических объектов, которые излучают электромагнитную энергию в окружающую среду, для недопущения проектирования и строительства жилых, общественных зданий и сооружений в санитарно-защитных зонах и зонах ограничения застройки.

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: корпуса бывшего завода «Станконормаль» по ул. Михайловской, 18; предприятие автотосервиса «Raiden Motosport» по ул. Головковской, 36; центр по перетяжке салонов автомобилей и предприятия автосервиса «Seven Motors» по ул. Балковской, 161; типография ООО «Альфа-Пресс» и ООО «Альбатрос» по ул. Дальницкой, 4; предприятие по авторемонту и техобслуживанию СТО «ФРАМ», по ул. Михайловской, 5; Государственная пожарно-спасательная часть №8, ГУ ГСЧС Украины в Одесской области, по ул. Михайловской, 3, 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. Степовой, ул. Михайловской, ул. Головковской и ул. Дальницкой. 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, а вышеуказанные объекты подлежат выносу в производственные и коммунально-складские зоны г. Одессы либо за городскую черту.

К составляющим экологической сети района относятся зеленые насаждения общего пользования: сквер Серединный (0,96 Га), склоны автовокзала (2,51 Га), сквер Михайловский (3,75 Га), «Дюковский» сад (26,665 Га), сквер «Мизикевича» (2,6 га), сквер «Михайловский» (3,75 га), парк им. Ленинского Комсомола (24,3 га), озеленение улиц. Данные территории формируют устойчивый экологический каркас, что является предпосылкой режима использования планировочной структуры и функционального зонирования относительно безопасной среды обитания.

4.1.4. Грунты

В соответствии с природным сельскохозяйственным районированием территория города относится к 08 природно-сельскохозяйственному району. Основными почвами являются типичные юго-степные и южные мало гумусные черноземы.

Контроль за санитарным состоянием почвы в г. Одессе осуществляется в стационарных точках на территории промышленных предприятий и их СЗЗ, в зоне влияния транспортных магистралей.

Основными источниками загрязнения грунтов является деятельность транспортных и коммунально-складских предприятий, работа коммунальных служб, а также вредные выбросы от внешних транспортных потоков по ул. Степовой, ул. Дальницкой, ул. Балковской.

В соответствии с письмом Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/622 от 16.04.2015г. по последним результатам мониторинга окружающей среды в пробах грунта-превышение ГДК цинка. Уровни загрязнения другими элементами и тяжелыми металлами находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения на расчётный период 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 комплексом мероприятий генерального плана города направлена на решение данной проблемы.

4.1.5. 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 (ул. Балковской, ул. Дальницкой) составляют от 31,5-32,8м. в тальвеге (по ул. Балковой) до 51,6-52,5м. (в районе ул. Степовой). Уклоны поверхности от 4 до 43%. 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. 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: Балковской; Дальницкой; Степовой; Михайловской; Головковской; Бабеля 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 уполаживание склона с устройством водоотводящих лотков по ул. Балковской. Застройке участка правого склона балки Водяная (ул. Балковская, ул. Степовая), 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.

4.1.6. 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.

4.1.7. 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 „радона-222” не зафиксированы.

Контроль над радиационным состоянием проводится по контрольным точкам.

Система планировочных ограничений по данному фактору – отсутствует.

При проведении строительных работ необходимо руководствоваться требованиями радиационной безопасности по использованию строительных материалов.

4.1.8. 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.

4.1.9. 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 Балковской, Дальницкой, Степовой.

Таблица 4.1.9.

Наименование улицы	Интенсивность движения авт./час	% грузового и обществ. транспорта в потоке	Средняя скорость движения км/час	Уровень шума на террит. жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
Балковская	2110	20	50	77	12	55
Дальницкая	2030	25	50	77	12	55

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 55 метров от линии движения. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Также проектом предлагаются мероприятия по шумо- и вибропоглощению по обе стороны магистрали:

- применение более совершенных конструкций дорожных одежд;
- шумо-вибропоглощающие траншеи и выемки с песчаным наполнителем;
- ограждения с рифлёной пористой поверхностью для звукопоглощения;
- активное использование вертикального озеленения, являющегося звукопылеулавливателем, естественным озонатором воздуха.

Кроме того, 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. Рекомендуется первую линию застройки проводить с применением шумозащитных строительных материалов, использование специальных оконных блоков, рациональное планирование квартир (выход спальных комнат в сторону дворовых пространств).

4.2. Характеристика современного использования территории

Рассматриваемая территория расположена в селитебной западной планировочной зоне, в Малиновском административном районе и занимает площадь - 19,83га. Границами разработки проекта принята территория, ограниченная улицами: Степовой, Дальницкой, Балковской, Бабеля, Михайловской площадью. По техническому состоянию и данным КП районного

ЖЭО, на территории в границах разрабатываемого детального плана находится значительное количество ветхого жилого фонда, который подлежит сносу на расчетный срок. Представленные учреждения обслуживания, предприятия торговли – на расчетный срок не сохраняются в связи с размещением их на первых этажах жилых домов, подлежащих сносу по техническому состоянию.

Из учреждений городского значения в границах детального плана размещаются: Одесский областной институт усовершенствования учителей, санаторий-профилакторий «Учитель» на 170 коек, музыкально-педагогический факультет Университета им. Ушинского, зал спортивной борьбы ДЮСШ. Указанные учреждения сохраняются на первую очередь реализации детального плана. В границах детального плана в настоящее время размещаются: ОАО «Станконормаль», промкомбинат Одесского облпотребсоюза (швейный цех со складами), база транспорта Малиновского района, ЧП «Марсель».

ОАО «Станконормаль», как промышленное предприятие, по утвержденному 25.03.2015г. генеральному плану г. Одессы, выносится из центральной части города. Зеленые насаждения представлены рядовыми посадками вдоль проезжих частей улиц, одиночными многолетними деревьями во дворах (тополь, акация, гледичия, софора и др.).

Транспортное обслуживание территории осуществляется, в основном, с ул. Дальницкой (трамвай №21, несколько автобусных маршрутов и маршрутных такси), а также со стороны ул. Степовой (маршрутными такси №115, №115к, «191).

4.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.

Система зеленых насаждений территории микрорайона представлена объектами зеленого строительства улиц, а также зелеными зонами общего пользования возле учреждений общественного назначения. Озеленённые дворы многоквартирных жилых домов и учреждений обслуживания создают вместе с объектами зеленого строительства улиц единый объем. Их общая площадь в границах микрорайона ориентировочно составляет 0,75 га (3,78% от всей площади).

Кроме того в непосредственной близости от границы участка разработки расположен сквер «Михайловский». Площадь сквера составляет ориентировочно 3,75 га. Рассматриваемая территория в границах ДПТ отделена от сквера дорожным полотном улицы Михайловская площадь.

В перспективе необходимо выполнить ландшафтно-планировочную организацию этих территорий с постепенной заменой малоценных насаждений на эстетически ценные зеленые насаждения.

В границах разработки отсутствуют природоохранные территории. В пределах территории разработки ДПТ в перечне объектов природно-заповедного фонда в г. Одессе отсутствуют растения – ботанические памятники природы местного значения.

4.4. Характеристика существующей застройки

Рассматриваемая территория расположена в селитебной западной планировочной зоне, в Малиновском административном районе и занимает площадь - 19,83га. Границами разработки проекта принята территория, ограниченная улицами: Степовой, Дальницкой, Балковской, Бабеля, Михайловской площадью.

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

На землях промышленности, транспорта и другого назначения расположены такие объекты: корпуса бывшего завода «Станконормаль» по ул.Михайловской,18; предприятие автотосервиса «Raiden Motosport» по ул.Головковской,36; центра по перетяжке салонов автомобилей и предприятия автосервиса «Seven Motors» по ул.Балковской,161; типографии ООО «Альфа-Пресс» и ООО «Альбатрос» по ул.Дальницкой,4; предприятие по авторемонту и техобслуживанию СТО «ФРАМ», по ул Михайловуской,5; Государственная пожарно-спасательная часть №8, ГУ ГСЧС Украины в Одесской области, по ул.Михайловской,3.

На землях жилищной и общественной застройки расположены: аварийная, ветхая и малоценная 1-2-3-4-х этажная жилая застройка (ориентировочно 1054 квартиры), предприятия обслуживания (аптека, продовольственные магазины, парикмахерская, кафе, бары), нежилые помещения, места хранения автотранспорта (гаражи, открытые стоянки).

Современное распределение территории в пределах разработки детального плана приводится ниже (Таблица 4.5.1).

Таблица 4. 5.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Жилая	10,36	52,24
2.	Общественная	1,33	6,71
3.	Коммунально-складская и производственная	3,62	18,26
4.	Улицы, площади	4,52	22,79
	Всего	19,83	100,00

Перечень объектов, расположенных на рассматриваемой территории в пределах разработки проекта, см. таблицу 4.5.2.

Таблица 4.5.2

№ п/п	Наименование	Сфера деятельности	Адрес
1.	ОАО «Станконормаль»	Недействующий метизовый завод	ул. Михайловская,18
2.	«Raiden Motosport»	Автотосервис	ул. Головковская,36

3.	«Seven Motors»	Центр по перетяжке салонов автомобилей и предприятия автосервиса	ул. Балковская,161
4.	ООО «Альфа-Пресс»	Типография	ул. Дальницкая,4
5.	СТО «ФРАМ»	Предприятие по авторемонту и техобслуживанию	ул. Михайловская,5
6.	Государственная пожарно-спасательная часть №8, ГУ ГСЧС Украины в Одесской области	Пожарная часть	ул. Михайловская,3
7.	«Спайдер»	Автосервис	ул. Балковская, 161
8.	СТО СПД Каниковский Г.С.	Автосервис	ул. Головковская,36а
9.	СТО СПД Крамаренко Д.В.	Автосервис	Михайловская пл.11
10.	Шиномонтажная мастерская СПД Лахман Н.А.	Шиномонтаж	ул. Дальницкая,6

4.5.Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения

Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/912 от 31.03.2015г.:

В соответствии с имеющейся в управлении архивной документацией на земельном участке в границах улиц: Степовой, Дальницкой, Балковской, Бабеля и Михайловской площади в г. Одесса объектов культурного наследия, определённых п.2 ст.2 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» и принятых под охрану государства в установленном действующим законодательством порядке, не зафиксировано.

Вместе с этим, по ул. Дальницкой земельный участок, который рассматривается для разработки ДПТ, граничит с охранной зоной памятника истории местного значения - Здание, в котором жили Е.Багрицкий и В.Багрицкий (ул.Дальницкая,3) – решение Одесского облисполкома от 25.12.1984 г. № 652 (охранная зона вокруг памятника 50 м).

Во время разработки ДПТ в границах улиц: Степовая, Дальницкая, Балковская, Бабеля, Михайловская площадь необходимо учитывать расположение указанного памятника, в охранной зоне которого согласно п.3 ст.32 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» запрещаются градостроительные, архитектурные или ландшафтные преобразования, строительные, мелиоративные, дорожные, земляные работы без разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия.

На территории бывшего завода ООО «Верстатонормаль» им. Иванова по

ул.Михайловской,8 расположен памятник А.В.Иванову.

Улица Иванова около десяти лет назад переименована в Дальницкую. Завод «Станконормаль» им. Иванова на данный момент не действует и подлежит выносу. В соответствии с законопроектом №2558 «Об осуждении коммунистического и национал-социалистического (нацистского) тоталитарных режимов в Украине и запрет пропаганды их символики» данный памятник подлежит демонтажу.

4.6. 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 (по 3 полосы движения в обоих направлениях).

Улица Степовая - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Играет важную функцию в магистральной сети города, являясь частью транспортной сети, связывающей центральную часть города с юго-западным жилым массивом. Имеет выход на улицу Разумовскую в северном направлении, а также на улицы: Рекордную, М.Малиновского, Ак.Филатова, Ген.Петрова, 25-й Чапаевской дивизии – в южном направлении. Ширина проезжей части - 9,0 м. Существующая интенсивность движения транспорта представляет 1870 приведенные единицы в час "пик" в одном направлении.

Улица Дальницкая также является магистральной общегородского значения регулируемого движения и связывает центральную часть города с западной частью города. Имеет выход к Тираспольскому шоссе, объездной дороге, Овидиопольской дороге и трассе в направлении Молдавии. Ширина существующей проезжей части - 15,0 м. Существующая интенсивность движения транспорта представляет 2510 приведенные единицы в час "пик" в одном направлении.

Улицы Михайловская, Головковская, Бабеля, Михайловская площадь – жилые межквартальные. Ширина существующей проезжей части улиц 7,0м - 9,0м. Дорожное полотно имеет твердое асфальтовое покрытие.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамвай №21; автобусы № 30-а, 232-а,540; маршрутные такси № 23,115,191.

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, Дальницкой и Степовой.

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.

4.7. Планировочные ограничения

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

Санитарно-защитная зона МПП «Агрек» составляют 300 м;
санитарно-защитная зона ВАТ «Одесский механический завод» 100 м;
санитарно-защитная зона ЧАО «Стройгидравлика» 50 м;
санитарно-защитная зона типографии 50 м;
санитарно-защитная зона автосервисов 25-50 м (в зависимости от количества постов);
санитарно-защитная зона АЗС 50 метров.

На расчётный период реализации ДПТ все промышленные и коммунально-складские объекты подлежат выносу за черту города или в коммунально-складские зоны города, предусмотренные генеральным планом.

- расстояние от объектов инфраструктуры:

Санитарно-защитные зоны от открытых автостоянок легковых автомобилей, гаражей приняты исходя из числа машино-мест, и составляют: 10м до жилых и общественных зданий при количестве автомобилей до 10шт.; 10м до общественных и 15м до жилых зданий при количестве автомобилей до 50шт.; 15м до общественных и 25м до жилых зданий при количестве автомобилей до 100шт.; 25м до общественных и 35м до жилых зданий при количестве автомобилей до 300шт.;

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

В границах территории разработки отсутствуют подземные и открытые источники водоснабжения, водозаборные и водоочистные сооружения, водоводы, объекты оздоровительного назначения.

На территории сквера «Михайловский», который расположен в 50-метровой буферной зоне рассматриваемого участка, расположен бювет.

Первый пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения устанавливается на

расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

При использовании группы подземных водозаборов граница первого пояса должна находиться на расстоянии не менее 30 м и 50 м, соответственно, от крайних скважин (или шахтных колодцев).

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

В соответствии с имеющейся в управлении архивной документацией на земельном участке в границах улиц: Степовой, Дальницкой, Балковской, Бабеля и Михайловской площади в г. Одесса объектов культурного наследия, определенных п.2 ст.2 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» и принятых под охрану государства в установленном действующим законодательством порядке, не зафиксировано.

Вместе с этим, по ул. Дальницкой земельный участок, который рассматривается для разработки ДПТ, граничит с охранной зоной памятника истории местного значения - Здание, в котором жили Е.Багрицкий и В.Багрицкий (ул.Дальницкая,3) – решение Одесского облисполкома от 25.12.1984 г. № 652 (охранная зона вокруг памятника 50 м). Параметры охранной зоны объекта культурного наследия уточняются специализированным проектом.

На территории бывшего завода ООО «Верстатонормаль» им. Иванова по ул.Михайловской,8 расположен памятник А.В.Иванову. В соответствии с законопроектом № 2558 «Об осуждении коммунистического и национал-социалистического (нацистского) тоталитарных режимов в Украине и запрет пропаганды их символики» данный памятник подлежит демонтажу.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны:

Участок проектирования не входит в защитные или водоохранные зоны морей и лиманов.

- 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 3 м. Трансформаторные подстанции мощностью не более 2х1000 кВА и распределительные пункты напряжением до 20 кВ следует сооружать закрытыми и размещать от окон жилых и общественных зданий на расстоянии не менее 10 м, от лечебных учреждений - не менее 25 м и оздоровительных учреждений - не менее 15м.

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;

- гранично допустимая высота зданий

В границах разработки ДПТ высота зданий ограничена отметкой +150 м над уровнем дневной поверхности земли (обеспечение безопасности полетов).

ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2006.

- максимально допустимый процент застройки земельного участка

Максимально допустимый процент застройки земельного участка - 40%.

- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)

Максимально допустимая плотность населения на участках многоэтажной застройки –450 чел./га (крупнейший город) и более при соответствующем обосновании.

- отступ от границ красных линий:

Минимальный отступ до границ красных линий для общественных зданий –0 м.

Минимальный отступ до границ красных линий для жилых домов – 3.0 м.

Минимальный отступ до границ красных линий для детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ– 25.0 м. Расстояние можно уменьшать по согласованию с СЭС.

Границы линий регулирования застройки улиц составляют:

ул. Балковская – 32 м;

ул. Дальницкая - 32 м;

ул. Степовая- 32 м;

ул. Головковская - 25 м;

ул. Михайловская – 30 м;

ул. Бабеля – 35м.

5. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки

На данный момент территория в границах разработки представлена следующими функциональными элементами:

А. Территория общественных учреждений.

Б. Территория селитебного назначения.

В. Территория коммунально-складских и производственных объектов.

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.

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

Научная зона – предусмотрена для размещения учебных заведений, таких как детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, Одесский областной институт усовершенствования учителей, сопутствующие объекты.

В культурно-спортивной зоне разместится спортивный комплекс со спортзалом и бассейном.

Торговая зона включает в себя магазины продовольственного и непродовольственного ассортимента, супермаркеты.

Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки этажностью более 9-этажей предусмотрена для размещения многоквартирной жилой и общественной застройки.

Зона улиц, дорог, площадей предусмотрена на территориях, занимаемых в красных линиях улиц, дорог и площадей.

6. Характеристика видов использования территории. Зонирование территории в границах разработки проекта детального плана

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 ДПТ 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 6.1.

	Территориальные зоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны.
О-3	Учебная зона.

О-4	Культурно-спортивная зона
О-6	Торговая зона
	II. Ж- Жилые зоны:
Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки
	III. Тр-Зоны транспортной инфраструктуры:
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 (электроснабжение, 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.

7. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сохранения культурного наследия

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом территории. Намечается строительство многоэтажной многоквартирной жилой и общественной застройки с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, необходима модернизация и развитие существующих объектов культурного и социально-бытового обслуживания, а также жилой застройки в рассматриваемых границах.

Представляется целесообразным дальнейшее развитие (перспективное строительство и использование территорий на период расчетного срока генерального плана г.Одессы) на рассматриваемой территории предприятий непроизводственного профиля, модернизация существующих предприятий и учреждений.

Рекомендуется формировать объекты жилого и общественного назначения или перепрофилировать предприятия и коммунально-складские объекты в объекты гражданского (административного, культурного, социально-бытового др.) и жилого назначения.

В связи с этим, необходима модернизация существующей социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры территории в рассматриваемых границах:

- строительство детских садов, школ;
- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, водоотведение, уличную мебель и рекламу;
- устройство пешеходных переходов, велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутри-квартальных объектах, улицах и проездах, пр.
- создание рабочих мест, что частично даст возможность разгрузить транспортную систему;
- обеспечение возможности подхода людей к остановочным комплексам, мероприятий для движения маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.

8. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков

8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-3 – Учебная зона.

Преимущественные виды использования:

- Детские дошкольные учреждения;
- Учреждения среднего образования;
- Учреждения среднего специального образования;
- Учреждения высших учебных заведений.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- детские спортивные площадки, площадки для игр и отдыха;
- хозяйственные площадки;
- открытые автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

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

О-4 - Культурно-спортивная зона

Преимущественные виды использования:

- кинотеатры, выставочные залы;
- спортивные, физкультурно-оздоровительные центры, спортивные залы;
- аквапарки, бассейны;
- открытые спортивные площадки и бассейны.

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.).

О-6 – Торговая зона.

Преимущественные виды использования:

- Магазины продовольственного и непродовольственного ассортимента;
- Торговые, торгово-гостиничные, торгово-развлекательные комплексы.

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;
- 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;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

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

III. 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;
- велосипедные дорожки;
- 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.

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-3– Учебная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	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 об'єкта.
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 об'єкта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
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 СЗЗ коммунально-складских объектов и ДБН 360-92**
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».

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-V1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

О-4 – Культурно-спортивная зона

1	Предельно допустимая высота строений	Не ограничивается при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным

		ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ промышленных предприятий 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, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
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	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	Отсутствуют.

О-6 – Торгово-развлекательная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	Не ограничивается при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
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 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, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
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-V1.
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	Отсутствуют.

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

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Не ограничивается при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом
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 проектируемых объектов 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*), Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г., Водоохранный зона Черного моря
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, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке

9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют.

9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории

Генеральным планом г. Одессы, утвержденным решением Одесского городского совета №6489-VI от 25.03.2015г., в границах разработки детального плана предусматривается размещение многоквартирной жилой застройки за счет реконструкции существующей территории.

Инвестиционный объект – 16-18-20-этажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного обслуживания и подземным паркингом располагается в центре территории микрорайона в границах разработки на участке сносимых ветхих строений бывшего завода ОАО «Станконормаль».

Высокая плотность и процент износа существующей жилой и общественной застройки обуславливают необходимость увеличения этажности и плотности проектируемой новой застройки для обеспечения отселения жильцов из убывающего жилого фонда в новый возводимый жилой фонд и одновременно обеспечения инвестиционной рентабельности данного проекта.

Так, инвестиционно малопривлекательные территории преимущественным образом используются для размещения жилой и общественной застройки, что сопряжено с риском влияния неблагоприятных факторов и экономической нецелесообразностью.

Реализацию разрабатываемого детального плана территории, предусматривается осуществлять в два этапа: первый этап реализации – на 3-7-лет; на расчетный срок генерального плана г. Одессы – до 2032 года. На первую очередь реализации ДПТ (до 2022г.) предусмотрено новое строительство за счет реконструкции территории недействующего промышленного объекта – бывшего завода ОАО «Станконормаль».

Учитывая близость рассматриваемой территории к парковой зоне сквера на территории Михайловской площади и руководствуясь компенсационным принципом градостроительства, данным проектом детальной планировки предлагается размещение урбанизированного жилого комплекса, состоящего из 10-ти жилых домов этажностью 16-17-18-20-этажей и подземным паркингом под дворовым пространством комплекса, а также частично под пятном зданий.

В проектируемом жилом комплексе проектом предусмотрено 1145 квартир общей площадью 80.100,00м².

Ко всем зданиям и сооружениям предусматриваются удобные подъезды и пешеходные дорожки. Временные стоянки автомобилей запроектированы на основных подъездах к жилым домам с соблюдением нормативных разрывов.

Для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам, предусматриваются подземные паркинги. В подземном паркинге комплекса проектом предусмотрено 513 машино-мест с учётом использования смарт-паркингов, а также 115 машино-мест на гостевых автостоянках.

Проектируемый на первую очередь реализации жилой комплекс состоит из 12-ти самостоятельных пусковых объектов:

- 1) 16-этажный жилой дом на 117 квартир общей площадью 8200м²;
- 2) 17-этажный жилой дом на 103 квартиры общей площадью 7200м²;
- 3) 16-этажный жилой дом на 96 квартир общей площадью 6700м²;
- 4) 16-этажный жилой дом на 96 квартир общей площадью 6700м²;
- 5) 17-этажный жилой дом на 124 квартиры общей площадью 8700м²;
- 6) 17-этажный жилой дом на 103 квартиры общей площадью 7200м²;
- 7) паркинг №1 на 280 машино-мест общей площадью 5700м²;
- 8) 18-этажный жилой дом на 131 квартиру общей площадью 9200м²;
- 9) 20-этажный жилой дом на 146 квартир общей площадью 10200м²;
- 10) 20-этажный жилой дом на 120 квартир общей площадью 8400м²;
- 11) 18-этажный жилой дом на 109 квартир общей площадью 7600м²;
- 12) паркинг №2 на 233 машино-мест общей площадью 5000м².

Вся территория комплекса благоустраивается и озеленяется. Площадь застройки комплекса составляет – 0,53га, площадь мощений – 0,54га, а общая площадь озеленения комплекса составляет 1,12га (51,14%). В жилом комплексе предусмотрены места отдыха, детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы.

По ул.Михайловской, 16-18А на участке 0,42 га предусмотрено строительство 4х-этажного спортивного центра общей площадью - 3.000,00 м² со спортивными залами 1.400 м² и бассейнами 550 м², спортивным кафе на 50 посадочных мест и паркингом на 20 машино-мест.

На расчетный срок реализации ДПТ (до 2032г.) за счет реконструкции участков ветхой и аварийной жилой застройки и освободившихся за счёт выноса коммунально-складских и производственных предприятий территориях предусмотрено строительство следующих объектов:

- 1) 4-12-этажный 6-исекционный жилой дом на 334 квартиры общей площадью 23400м² с подземным паркингом на 267 машино-мест;
- 2) 8-10-этажный 3-хсекционный жилой дом на 200 квартир общей площадью 14000м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 1300м² с подземным паркингом на 167 машино-мест;
- 3) 4-12-этажный 11-исекционный жилой дом на 629 квартир общей площадью 44100м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 2500м² с подземным паркингом на 516 машино-мест;
- 4) 4-12-этажный 9-исекционный жилой дом на 544 квартиры общей площадью 37300м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 2600м² с подземным паркингом на 465 машино-мест;
- 5) 4-12-этажный 8-исекционный жилой дом на 507 квартир общей площадью 35500м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 3100м² с подземным паркингом на 421 машино-место;
- 6) 6-14-этажный 4-исекционный жилой дом на 302 квартиры общей площадью 21200м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 2300м² с подземным паркингом на 253 машино-места;
- 7) 6-16-этажный 6-исекционный жилой дом на 532 квартиры общей площадью 37300м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 2400м² с подземным паркингом на 438 машино-мест;
- 8) 2-хэтажный детский сад на 190 мест;
- 9) 2-хэтажный детский сад на 170 мест;
- 10) 3-хэтажная общеобразовательная школа на 1320 мест с 4-хэтажным корпусом Одесского областного института усовершенствования учителей.

Сохраняются общежития Одесского колледжа транспортных технологий и завода «Станконормаль» общей вместимостью около 243 мест, жилые дома средней этажности по ул. Головковской, 21/23 и ул. Степовой, 18 общей численностью квартир около 60 шт., магазин по ул. Степовой, 18/20.

Учреждения и предприятия обслуживания, в основном, размещаются во встроенно-пристроенных помещениях к жилым домам, расположенным вдоль улиц Балковской и Дальницкой.

Ниже в таблицах приведено проектное распределение территории на первую очередь строительства (Таблица 9.1) и на расчетный срок (Таблица 9.2) в пределах микрорайона.

Таблица 9.1

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая	12,49	62,99
2.	Общественная	1,33	6,71
3.	Коммунально-складская и производственная	1,49	7,51
4.	Улицы, площади	4,52	22,79
Всего		19,83	100,00

Таблица 9.2

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая	11,79	59,30
2.	Общественная	3,01	15,18
3.	Коммунально-складская и производственная	0,00	0,00
4.	Улицы, площади	5,06	25,52
Всего		19,83	100,00

10. Жилой фонд и расселение

Характеристика существующего сохраняемого жилого фонда представлена в таблице 10.1.

Таблица 10.1.

№ №	Наименование	Общая площадь м ²	Количество квартир/мест шт.	Количество жителей чел.	Адрес
1	Общежитие ОКТТ	4850	131	221	ул.Степовая, 2/4
2	Общежитие завода «Станконормаль»	480	13	22	ул.Михайловская,2
3	4-этажный жилой дом	1680	45	76	ул.Степовая, 18
4	4-этажный жилой дом	750	15	32	ул.Головковская,21/23
Итого:		7760	204	351	

Перечень проектируемых жилых домов приведен в таблице 9.1.

Таблица 9.1.

№ п/п	Наименование проектируемого объекта	Единица измерения	Показатели	
			1 этап реализации	Расчетный период
<i>Многоэтажные жилые дома</i>				
1	18-этажный жилой дом	квартир	109	109
2	20-этажный жилой дом	квартир	120	120
3	20-этажный жилой дом	квартир	146	146
4	18-этажный жилой дом	квартир	131	131
5	17-этажный жилой дом	квартир	103	103
6	17-этажный жилой дом	квартир	103	103
7	17-этажный жилой дом	квартир	124	124
8	16-этажный жилой дом	квартир	117	117

9	16-этажный жилой дом	квартир	96	96
10	16-этажный жилой дом	квартир	96	96
11	4-12-этажный 6-исекционный жилой дом	квартир	0	334
12	8-10-этажный 3-хсекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	квартир	0	200
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	0	1300
13	4-12-этажный 11-исекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	квартир	0	629
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	0	2500
14	4-12-этажный 9-исекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	квартир	0	544
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	0	2600
15	4-12-этажный 8-исекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	квартир	0	507
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	0	3100
16	6-14-этажный 4-исекционный жилой дом со встроенным досуговым центром	квартир	0	302
	- встроенные помещения досугового центра	Общая площ., м ²	0	2300
17	6-16-этажный 6-исекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	квартир	0	532
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	0	2400
	Итого:	квартир	1145	4193
		Общая площ., м²	0,00	14200

Общее количество квартир на расчётный период в границах ДПТ 4397 шт. количество жителей в них- 10833 чел., общая площадь – 30.0662 м². Площадь проектируемых встроенных помещений учреждений обслуживания – 14.200 м².

10833 чел. x 12,0 м²/чел. (ДБН 360-92** п. 3,8, прим.1) = 129.996 м² (13,00га)

Расчётная площадь, необходимая для обслуживания многоквартирных домов 13,00 га. Фактическая площадь участков под многоквартирную застройку 11,76 га. Дефицит территории составляет 10%.

Территория в границах разработки является частично подработанной, с неполным комплексом обслуживания. С учётом п.3.7 (прим.2,3,5) и п.3.8 (прим.2) ДБН 360-92** с изм. проектом принята повышенная плотность

застройки. При этом необходимо соблюдение норм озеленения, количества проездов и площадок, норм инсоляции.

11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов

На территории в границах разработки Детального плана предполагается формирование смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки.

В таблице 11.1 приведена характеристика объектов сферы обслуживания, размещаемых в пределах границ детального плана, на I этап и расчетный период.

В отдельно-стоящих зданиях будут размещаться: общеобразовательная школа на 1320 мест, спортивный комплекс, и два детских дошкольных учреждения на 190 и 170 мест, а также досуговый центр площадью 2300 м² и спортивный комплекс с бассейном и кафе.

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

12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок

Генеральным планом развития г. Одессы, утвержденным 25.03.2015г., 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.

Основная транспортная нагрузка, связанная с обслуживанием рассматриваемой в детальном плане территории приходится на ул. Балковскую, ул. Дальницкую и ул. Степовую. В связи с этим, а также в соответствии со схемой улично-дорожной сети генерального плана г. Одессы, проектом детального плана территории предусмотрено формирование магистрали общегородского значения непрерывного движения по ул. Балковской. С этой целью предусмотрена реконструкция ул. Балковской с расширением поперечника в линиях застройки до 50,0м и расширением ее проезжей части до 11,25 x 11,25м с разделительной полосой в 1,50м (проектная загрузка – 4600-4900 приведенных единиц в час «пик»). Все пересечения с магистралью непрерывного движения выполняются в разных уровнях. Примыкания других улиц к магистрали осуществляются только правыми поворотами.

Реконструкция ул. Дальницкой, являющейся магистралью общегородского значения регулируемого движения, предусматривает поперечник в линиях застройки 38м с расширением проезжей части улицы до 23,5м. Выделены три полосы движения в обоих направлениях, а также запроектирована развязка в разных уровнях в виде путепровода на пересечении с улицей Балковской.

Таблица 11.1

Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина в расчёте на 1 тыс. чел.	Существующая потребность	Существующая обеспеченность	Потребность на I этап реализации	Обеспеченность на I этап реализации	Потребность на расчётный период	Обеспеченность на расчётный период	Наличие предприятий и учреждений обслуживания
Население	тыс. чел	-	2,022		4,884		10,833		
1. УЧРЕЖДЕНИЯ НАРОДНОГО ОБРАЗОВАНИЯ									
Детские дошкольные учреждения	Мест	37,5*	76	+	183	+	406	+	*Детский сад-ясли №41, ул. Картамышевская, 10 *Детский сад-ясли №237, пер. Прохоровский, 4 *Детский сад-ясли №26, ул. Болгарская, 60 *Детский сад-ясли №78, ул. Болгарская, 59 *Детский сад-ясли комбинированного типа №238, ул. Мельницкая, 24 *2 проектируемых детских сада на 190 и 170 мест
Общеобразовательные школы	Мест	133,5*	270	+	652	+	1446	+	*ООШ I-III ступеней №1, Михайловская пл., 10; *ООШ I-III ступеней №60, ул. Комитетская, 5; *ООШ I-III ступеней №18, ул. Прохоровская, 59; *Частная школа для мальчиков «Ор Самеах», ул. Михайловская, 29/31; *Частная школа для девочек «Ор Самеах», пер. Картамышевский, 5/7; *Вечерняя общеобразовательная школа II-III ступеней №3, ул. Б. Хмельницкого, 92 *Проектируемая общеобразовательная школа на 1320 мест
Внешкольные учреждения жилых районов	По заданию	-	+	+	+	+	+	+	*Областная ДЮСШ по дзюдо и регби, ул. Михайловская, 18 * ДЮСШ №4, ул. Михайловская, 29 * Детская музыкальная школа №3, ул. Средняя, 1/3 *Образовательный центр, ул. Михайловская площадь, 10 *Языковой центр, ул. Прохоровская, 59

**2. УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ,
СПОРТИВНЫЕ И ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ**

Поликлиники, амбулатории, диспансеры	Посещений в смену	24	49	+	117	+	260	+	*Городская поликлиника №1, ул.Болгарская,38 *Городская стоматологическая поликлиника №1, ул.Степовая, 15 *Городская стоматологическая поликлиника №4, ул.Прохоровская, 43 *Городская детская поликлиника №7, ул.Комитетская, 26
Аптеки	Объект	0,09	1	+	1	+	1	+	* Аптека, ул.Степовая, 30 * Аптека, ул.Степовая, 15 * Аптека, ул.Косвенная, 55
Спорт залы общ. пользования	м ² площ. пола	80	161,8	+	390,7	+	866,6	+	*Фитнес-клуб, ул.Комитетская, 24Б *Фитнес-клуб, ул.Балковская, 120/1 * Проектируемый спортивный комплекс с бассейном

3. УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА, КУЛЬТОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ

Помещения для культурно-массовой работы с населением	Посетительских мест	15	30	+	73	+	162	+	* Студия восточного танца, ул.Балковская, 197; *Спортивно-развлекательный комплекс, ул.Комитетская, 24Б *Кинотеатр «Родина», ул.Мечникова,104
Танц.залы	Мест	6	12	+	29	+	65	+	*Торгово-развлекательный комплекс, предусмотренный к строительству по ул. Разумовской, 51
Клубные учреждения и центры досуга	Посетительских мест	35	71	+	171	+	379	+	*Проектируемый досуговый центр
Городские массовые библиотеки	чит. мест	2	4	+	10	+	22	+	*ДЦНТИ, ГП Одесская железная дорога, ул.Степовая,44 *Библиотека №6, ул. Степовая, 66

4. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Магазины	м ² торг.	100	202	+	488	+	1083	+	*Продуктовый магазин, ул. Бабеля,4 *Продуктовый магазин, ул. Михайловская пл.,1
----------	----------------------	-----	-----	---	-----	---	------	---	--

	площ.								*Продуктовый магазин, ул. Прохоровская,77 *Продуктовый магазин, ул. Головковская,50/2 *Супермаркет, ул. Степовая,30 *Супермаркет, ул. Балковская, 143
Предприятия общественного питания	Мест	7	14	+	34	+	76	+	*Кафе, ул. Балковская, 84 *Кафе, ул. Михайловская, 25 *Кафе, ул. Степовая, 34 *Кафе, ул. Балковская, 120/2 *Спорт-бар, ул.Головковская,42
Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест	2	4	+	10	+	22	+	*Салон красоты, ул.Косвенная, 78Б *Салон красоты, ул.Косвенная, 55 *Салон красоты, ул. Степовая, 17 *Парикмахерская, ул. Степовая, 19 *Центр бытовых услуг, ул. Мельницкая, 24а *Центр бытовых услуг, пер.Разумовский 1-й,8 *Ремонт обуви (киоск), ул.Запорожская, 18 *Ателье, ул.Б.Хмельницкого, 88 * Сервисный центр, ул.Б.Хмельницкого, 55 * Сервисный центр, ул.Косвенная, 55
5. ОРГАНИЗАЦИИ И УЧРЕЖДЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ, ПРОЕКТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, КРЕДИТНО-ФИНАНСОВЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ СВЯЗИ									
Отделения связи	Объект	0,16	1	+	1	+	2	+	*Гор.отделение святы №91, пер.Картамышевский,2 *Гор.отделение святы №5, ул.Прохоровская, 53
Отделения банков	Опер. касса	0,03	1	+	1	+	1	+	* Банк, ул.Михайловская, 44.к3 * Банк, ул.Прохоровская, 40 * Банк, ул.Б.Хмельницкого, 70 * Банк, ул.Средняя, 83а * Банк, ул.Балковская, 84
6. УЧРЕЖДЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА									
ЖКС	Объект	0,05	1	1	1	1	1	1	*ЖКС «Хмельницкий» , ул.Балковская, 199
Пожарное депо	Пожавт	0,07	1	+	1	+	1	+	*СГПЧ №5, ул. Михайловская,3 *СГПЧ №7, ул.Прохоровская,6 (переносится на расчётный период на ул.Проектная,11)

Реконструкция ул. Степовой, являющейся магистралью общегородского значения регулируемого движения, предусматривает поперечник в линиях застройки – 30,м. и расширение проезжей части до 15,0м. Реконструкция вышеуказанных магистралей общегородского значения позволит оптимизировать движение общественного транспорта (трамвая, автобусов и маршруток), создать разветвленную систему пассажирского транспорта, что значительно улучшит транспортное обслуживание территории в границах разработки детального плана и района в целом, а также повысит надежность транспортной системы.

Кроме транспортной системы, которая обеспечивает внешние транспортные связи территории в границах детального плана с объектами внешнего транспорта и центром города, в проекте предусмотрена система межквартальных улиц местного значения: ул. Михайловской; ул. Головковской и ул. Бабеля, обеспечивающие внутрирайонные транспортные связи. Реконструкция вышеуказанных улиц предусматривает поперечники в линиях застройки: ул. Михайловской – 25,0м; ул. Головковской -25,0м; ул. Бабеля - 28,0м, а также расширение проезжей части: ул.Михайловской – 10,5м; ул. Головковской – 10,5м; ул. Бабеля – 10,5м. На всех вышеуказанных улицах проезжие части разбиты на три полосы движения по 3,5м каждая. Две полосы движения в противоположно направлении и одна средняя полоса реверсивного движения.

Кроме развитой системы улиц и их проезжих частей, предусматривается система пешеходных дорожек, велодорожек и полос озеленения.

Вокруг зданий предусмотрен проезд пожарных машин и обеспечение доступа пожарных подразделений в любую квартиру.

Пешеходное движение внутри жилой застройки, а также связь с автостоянками, детскими и спортивными площадками, объектам обслуживания и остановками общественного транспорта осуществляется по тротуарам.

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" и представлены в таблице 12.1.

Таблица 12.1

№	Наименование улицы	Функция	Ширина в красных линиях, м.	Ширина проезжей части, м.
01	Балковская	Магистральная улица общегородского значения, непрерывного движения	50,00	24,00
02	Дальницкая	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	38,00	23,50

03	Степовая	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	30,00	15,00
04	Михайловская	Жилая улица	25,00	10,50
05	Головковская	Жилая улица	25,00	10,50
06	Бабеля	Жилая улица	28,00	10,50
07	Михайловская площадь	Жилая улица	-	7,00

Количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92** с изменениями (см. таблицу 12.2). По своим характеристикам, многоквартирные жилые дома не относятся к социальным.

Таблица 12.2

№ з/п	Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности	Количество машино-мест	
		для постоянного хранения автомобилей	для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
1	Жилые здания, которые размещаются в средней зоне города	0,8	0,1

Количество квартир в проектируемых жилых зданиях 4193. Примем, что 60% проектируемых квартир однокомнатные. Тогда потребность в местах постоянного хранения автотранспорта для проектируемых жилых домов составляет:

- для однокомнатных квартир $2516 \times 0,8 \times 0,5 = 1006$ машино-мест;
- для остальных квартир $1677 \times 0,8 = 1342$ машино-места.

Для временного хранения $4193 \times 0,1 = 419$ машино-мест.

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей составит $1006 + 1342 = 2348$ машино-мест. Для временного хранения **419** машино-мест.

Расчет потребности в местах временного хранения автомобилей сотрудников и посетителей новых объектов обслуживания и учреждений общественного назначения, предусматриваемых в границах проектируемой территории, представлен ниже в таблице 12.3.

Таблица 12.3

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Показатель		
			Проектное количество	Нормативное количество на 100 мест/м ² площади	Расчетное количество
<i>Учреждения здравоохранения, спортивные и физкультурно-оздоровительные</i>					
Спортивный комплекс:					
1	Спорт-зал	м ² /мест	1950/75	6	5

2	Бассейн				
3	Спорт-кафе	мест	50	8	4
<i>Учреждения отдыха, культуры и искусства</i>					
4	Досуговый центр	Мест	100	15	15
<i>Организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</i>					
5	Офисные помещения	Раб. мест	1190	5	60
	Итого:				84,0

Таким образом, общая потребность проектируемых учреждений и предприятий обслуживания, а также жилых домов в местах постоянного и временного хранения автомобилей составит 2851 машино-место на расчетный период. Результаты расчета количества необходимых машино-мест 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 (3040 м/м).

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры проектируемой территории показаны на «Схеме организации движения транспорта и пешеходов» в составе проекта детального плана.

13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений

13.1. Водоснабжение и канализация

Источником водоснабжения данного района является водопроводная насосная станция «Столбовая», уличная водопроводная сеть преимущественно кольцевая и имеет диаметр 750-1000мм (ул. Дальницкая), 500мм (ул. Балковская, ул. Степовая).

Согласно письму филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 2790-09/2598 от 08.04.2015г. протяженность сетей водоснабжения составляет 3,72 км. Объем водопотребления составляет 0,275 тыс. м³/сут.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных коллекторов с подключением к существующему общесплавному коллектору глубокого заложения по ул. Балковской. Сеть самотёчной канализации Ø 1500мм проходит по ул. Дальницкой, по другим улицам – Ø 500-600мм.

Протяженность сетей водоотведения составляет 2,888 км. Объем водоотведения составляет 0,276 тыс. м³/сут.

С увеличением объёма жилого фонда увеличится водопотребление и водоотведение микрорайона (ориентировочно до 1,5 тыс. м³/сут.), а соответственно и нагрузка на инженерные сети. Большая часть водопроводных и канализационных сетей амортизирована и требует замены.

Подача воды предусматривается из централизованного городского водопровода с подключением к существующим городским сетям. Сеть района -

кольцевая, противопожарная, низкого давления. Тушение пожаров предусматривается из пожарных водоёмов и 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.

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".

13.2. 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 через главную понизительную подстанцию 110/6кВ (ПС 110/6кВ «Ленинская», ПС 110/6кВ «ЗРС»).

В соответствии с письмом ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 28/11-506 от 26.03.2015г. объем суммарного потребления электроэнергии – 15,2 МВт (в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 3,96 МВт). С увеличением объема жилого фонда увеличится потребление электроэнергии (ориентировочно до 31,2МВт).

Для обеспечения надежного электроснабжения с учетом электроснабжения новых потребителей, которые предусмотрены Детальным планом, рекомендуется проведение следующих мероприятий:

1. На главной понизительной подстанции провести реконструкцию с заменой существующих трансформаторов на трансформаторы большей мощности (2х40МВА).

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.

5. Строительство новой ПС «Балковская» 110/10 кВ в соответствии с решениями генерального плана, сооружение распределительных пунктов, проведение новых линий энергоснабжения.

13.3. Тепло- и 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.

В соответствии с письмом коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» № 15/01-03-7 от 06.04.2015г. суммарная тепловая нагрузка объектов, получающих теплоэнергию от источников тепла КП «ТГО» составляет 1,6Гкал/час. Общая протяженность действующих тепловых сетей в 2-х трубном исполнении 1165 м.

Для общественной застройки и объектов обслуживания предусматриваются автономные источники теплоснабжения.

Теплоснабжение многоквартирных многоэтажных домов производится от пообъектных крышных котелен.

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).

В соответствии с письмом управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одесагаз» № 825/09 от 17.04.2015г. расход газа составляет – 0,827653 млн. м³/год, в том числе на коммунально-бытовые услуги 0,06709 млн. м³/год.

Протяженность газопроводов:

распределительных среднего давления – $\varnothing 40 - \varnothing 377$; $L=1.7433$ км

распределительных низкого давления – $\varnothing 57- \varnothing 325$; $L=3.5854$ км

Газоснабжение новых потребителей решается через строительства нового объекта ГРП и прокладку новых сетей среднего давления.

Нормы удельных расходов природного газа для потребителей приняты в соответствии с требованиями ДБН В.2.5-20-2001 «Газоснабжение».

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

13.4. 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.

13.5. Противопожарные мероприятия

При проектировании проездов и пешеходных путей следует обеспечивать возможность проезда пожарных машин к зданиям и доступ спасателей с автолестниц и автоподъемников в любое помещение согласно ДБН 360-92**.

Расстояние от края проезжей или планировочной поверхности, которая обеспечивает проезд пожарных машин, до стен зданий принимать 5-8 м для малоэтажных зданий, 8-10 для многоэтажных зданий повышенной этажности и высотных. Ширину проезда принимать не менее 3,5 м. В зоне между зданиями и проездами, а также на расстоянии 1,5 м от проезда с противоположной стороны не допускать размещения ограждений, воздушных линий электропередач и рядовую посадку деревьев согласно ДБН 360-92**.

К жилым зданиям высотой 9 этажей и больше и к общественным зданиям выше 5 этажей и больше следует предусматривать проезды шириной не менее 3,5 м или полосы шириной 6 м, которые пригодны для проезда пожарных машин с двух продольных сторон многосекционного жилого дома и общественных зданий и со всех сторон односекционных жилых домов. До жилых домов меньшей этажности проезды можно устроить с одной продольной стороны. Табл 7.1, Примечание 1, ДБН 360-92**.

Затраты воды на наружные пожаротушения и количество одновременных пожаров определить согласно ДБН В.2.5-74:2013. Указать ближайшие источники противопожарного водоснабжения и их характеристики.

Пожарные гидранты разместить вдоль автомобильных дорог на расстоянии не больше 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен домов согласно ДБН В.2.5-74:2013.

В местах размещения пожарных резервуаров и водоемов предусмотреть подъезды с площадками (пирсами) размерами не меньше чем 12 X 12 согласно п.13.3.2 примечание 3 ДБН В.2.5-74:2013.

Предусмотреть покрытие проездов до пожарных резервуаров и водоемов и приемных колодцев с облегченным усовершенствованным покрытием в соответствии ДБН В.2.3-5-2001 согласно п.13.3.2, примечания 2, п.17.1.6. ДБН В.2.5-74:2013.

Хранение легковых автомобилей в местах (населенных пунктах) следует предусматривать соответственно к функциональному зонированию их территории. В жилых районах должно быть обеспечено постоянное сохранение всех автомобилей (100%), которые принадлежат жителям этих районов, временное хранение автомобилей посетителей.

Количество мест постоянного хранения легковых автомобилей в жилых районах определяется, исходя из количества населения данного района на расчетный термин и расчетного уровня автомобилизации, а временное хранение,- исходя из условий обеспечения этими местами как минимум 10% расчётных парка автомобилей которые принадлежат жителям данного района. п. 7.43 ДБН 360-92**.

Продуктивность местных систем водоснабжения и канализации должна устанавливаться с расчетными затратами в сутки наибольшего водопотребления (водоотведения) всех групп водопользователей и противопожарными затратами. п.8.3, ДБН 360-92**.

Реконструкция жилой застройки, которая сложилась, должна предусматривать: планомерное упорядочение территорий; модернизацию старых капитальных зданий, ликвидацию аварийных и малопригодных для проживания зданий; снесение частей пригодных для эксплуатации фонда с целью решение неотложных общегородских потребностей; вынос или перепрофилирование вредных в санитарно-гигиеническом и взрыво-, пожароопасном отношении объектов согласно п.3.8* ДБН 360-92**.

В жилых кварталах нужно предусмотреть въезды на их территорию, а также при потребности-сквозные проезды в домах на расстоянии не больше 300 м друг от друга, а при периметральной застройки-не больше 180 м. Примыкание проездов до проезжих частей магистральных улиц регулируемого движения допускается на расстоянии не менее 50 м от перекрестка.

Для подъезда к группам жилых домов, крупных учреждений и предприятий обслуживания, торговых центров нужно предусмотреть основные проезды, а до домов, которые стоят отдельно,- второстепенные проезды, размеры которых принимаются относительно таблице 7.1 ДБН 360-92**.

На второстепенных (однополосных) проездах требуется предусмотреть разъездные площадки шириной 6 и длиной 15 м на расстоянии не больше 75 м друг от друга. Тупиковые проезды должны быть длиной не больше 150 м и заканчиваться разворотной площадкой, которые обеспечивают возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин согласно п.3.10 ДБН 360-92**.

Расстояние между жилыми домами, жилыми и гражданскими, а также между производственными зданиями требуется принять на основании расчетов противопожарных требований (приложение 3.1) ДБН 360-92**.

Главное управление одновременно сообщает, что согласно п.5 ст.26 Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» для дальнейшей застройки вышеуказанной территории, а также проектирование та строительство объектов, заказчиком или проектировщиком необходимо получить выходные данные в числе которых принадлежат технические условия к инженерному обеспечению объекта строительства что до пожарной и техногенной безопасности.

Обслуживание существующей жилой застройки, учреждений и предприятий обслуживания, а также проектируемой жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры предусмотрено пожарным депо СГПЧ №8, подлежащим согласно утвержденному генеральному плану города к выносу с ул. Михайловской, 3 в коммунально-складскую зону в районе станций Одесса-товарная и Одесса-поездная.

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

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.

15. 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 на расчетный период составит 9,31 га. То есть 47,0% от площади территории в границах ДПТ.

В целом, планировочная композиция микрорайона подчинена созданию комфортных условий для проживания населения. В жилых дворах размещается необходимый набор площадок для отдыха, игр детей, спортивных и хозяйственных площадок.

Проектом предусматриваются:

- озеленение территории квартала с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений;
- участки, прилегающие к зданиям общественного назначения, пешеходные дорожки и площадки отдыха выполнить из плиточного тротуарного покрытия;

- устройство покрытий проектируемых проездов и временных автостоянок с твердым покрытием;

- для спортивных площадок гаревое покрытие.

В застройке должны быть использованы элементы благоустройства: декоративные арки, перголы, стенки со скамейками для отдыха, цветочницы, кашпо, светильники, урны.

В качестве основных пород деревьев рекомендуются породы местного дендрологического состава: платан, каштан, тополь серебристый, орех грецкий, айлант, акация, вишня, абрикос, яблоня и кустарников (скуппия, спирея, форзиция, лох, сирень, жимолость и др.) Для повышения декоративности территорий, особенно в зимний период, предлагается использовать хвойные породы деревьев: ель, сосну крымскую, кедр, тую. Для цветочного оформления применяются многолетние и однолетние цветочные растения с длительным периодом цветения - с апреля по ноябрь. Для устройства зеленых газонов рекомендуется травосмесь луговых трав, устойчивых к вытаптыванию.

16. 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.

17. Перечень исходных данных

1. Решение Одесского городского совета про разработку детального плана территории в границах: Степовая, Дальницкая, Балковская, Михайловская площадь в г. Одессе № 6286-VI от 25.02.2015.
2. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 03-296 от 31.03.2015г.
3. Письмо Малиновской районной администрации № 1101/01-20 от 06.04.2015г.
4. Письмо Малиновской районной администрации, Отдел образования № 493 от 20.03.2015г.
5. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/455-09-05 от 25.03.2015г.
6. Письмо Главного управления госземагенства в Одесской области № 11-1505-0.11-3208/2-15 от 20.04.2015.
7. Письмо Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области № 02/812 от 23.03.2015
8. Письмо Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, Одесское городское управление № 03/622 от 16.04.2015
9. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/912 от 31.03.2015г.
10. Письмо Главного управления ГСЧС Украины в Одесской области № 10/1912/10 от 31.03.2015г.
11. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации №1186/08-14/1395 от 24.03.2015г.
12. Письмо коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» № 15/01-03-7 от 06.04.2015г.
13. Письмо Управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одесагаз» № 825/09 от 17.04.2015г.
14. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 07/19-1381 от 25.03.2015г.
15. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 28/11-506 от 26.03.2015г.
16. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 2790-09/2598 от 08.04.2015г.

18. Техничко-экономические показатели

Название показателей	Единицы измерения	Значение показателей		
		Существующее положение	Этап от 3 до 7 лет	Этап от 15 до 20 лет
Территория				
Территория в границах проекта, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>19,83</u> 100	<u>19,83</u> 100	<u>19,83</u> 100
- жилая застройка, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>10,36</u> 52,24	<u>12,49</u> 62,99	<u>11,76</u> 59,30
а) кварталы усадебной застройки	<u>Га</u> %	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
б) кварталы многоквартирной застройки (с учётом общежитий)	<u>Га</u> %	<u>10,36</u> 52,24	<u>12,49</u> 62,99	<u>11,76</u> 59,30
- участки учреждений и предприятий обслуживания	<u>Га</u> %	<u>1,33</u> 6,71	<u>1,33</u> 6,71	<u>3,01</u> 15,18
- зелёные насаждения	<u>Га</u> %	<u>0,75</u> 3,78	<u>1,87</u> 9,43	<u>9,31</u> 46,95
- улицы, площади	<u>Га</u> %	<u>4,52</u> 22,79	<u>4,52</u> 22,79	<u>5,06</u> 25,52
Территория (участки) застройки другого назначения (транспортной, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной)	<u>Га</u> %	<u>3,62</u> 22,79	<u>1,49</u> 7,51	<u>0,00</u> 0,00
- другие территории	<u>Га</u> %	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
Население				
Численность населения, всего, в т.ч.:	тыс.чел.	2,022	4,884	10,833
- в усадебной застройке	тыс.чел.	0,000	0,000	0,000
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	тыс.чел.	2,022	4,884	10,833
Плотность населения , в т.ч.:	чел./га	102	246	546
- в усадебной застройке	чел./га	000	000	000
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	чел./га	102	246	546
Жилой фонд				
Жилой фонд, всего в т.ч.:	<u>тыс.м²</u> <u>общей пл.</u> %	<u>41,446</u> 100	<u>121,546</u> 100	<u>300,662</u> 100
- усадебный	<u>тыс.м²</u> %	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00

- многоквартирный	тыс.м ² %	41,446 100	121,546 100	300,662 100
Средняя жилая обеспеченность, в т.ч.:	м ² /чел.	20,50	24,89	27,75
- в усадебной застройке	м ² /чел.	0,00	0,00	0,00
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	м ² /чел.	20,50	24,89	27,75
Выбытие жилого фонда	тыс.м ² общ. пл.	-	0,00	33,68
Жилое строительство, всего:	тыс.м ² общей пл.	-	80,10	292,90
в т.ч. по видам:				
- усадебная застройка (одноквартирная)	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- многоквартирная застройка	тыс.м ² домов	-	80,10 1	292,90 8
из неё:				
- малоэтажная (1-3 этажа)	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- среднеэтажная (4-5 этажей)	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- многоэтажная (6 этажей и выше)	тыс.м ² домов	-	80,10 1	292,90 8
в т.ч. этажей:				
- 6-9	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- 10 и выше	тыс.м ² домов	-	80,10 1	292,90 8
Учреждения и предприятия обслуживания				
Дошкольные учебные заведения	мест	+	+	360
Общеобразовательные учебные заведения	учащихся	+	+	1320
Поликлиники	посещ. в смену	+	+	+
Спортивные залы общего пользования	м ² пл. пола	+	+	1950
Магазины	м ² торг.пл.	+	+	+
Предприятия общественного питания	мест	+	+	50
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	+	+	+
Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км	2,71	2,71	2,71

- магистральные улицы общегородского значения	км	0,91	0,91	0,91
- магистральные улицы районного значения	км	0,44	0,44	0,44
Количество транспортных развязок в разных уровнях	единиц	-	-	-
Количество подземных и наземных пешеходных переходов	единиц	10	10	7
Плотность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км/км ²	13,67	13,67	13,67
- магистральной сети	км/км ²	6,81	6,81	6,81
Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц), всего, в т.ч.:	км	1,42	1,42	1,42
- трамвай		0,55	0,55	0,55
- троллейбус		0,00	0,00	0,00
- автобус		1,42	1,42	1,42
Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км ²	7,16	7,16	7,16
Гаражи для постоянного хран- нения легковых автомобилей	маш.- мест	-	513	3040
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	маш.- мест	-	0,00	0,00
Открытые стоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	маш.- мест	-	115	419
Инженерное оборудование				
<i>Водоснабжение</i>				
Водопотребление, всего	тыс.м ³ /сут.	0,275	0,664	1,473
<i>Канализация</i>				
Суммарный объём сточных вод	тыс. м ³ / сут.	0,276	0,664	1,473
<i>Электроснабжение</i>				
Потребление суммарное	МВт	15,2	20,7	31,2
Количество квартир, оборудованных электроприборами	единиц	1054	2199	4397
<i>Газоснабжение</i>				
Затраты газа	млн.м ³ /год	0,828	2,43	6,01
Протяженность газовых сетей (строительство)	км	5,33	5,33(0,08)	5,33(0,08)

<i>Теплоснабжение</i>				
Потребление общее	Гкал/ч	1,60	1,60	0,30
Протяженность сетей (строительство, перекладывание)	км	1,17	1,17	1,17(0,0)
Инженерная подготовка и благоустройство				
Территория застройки, требующая мероприятий по инженерной подготовке	$\frac{\text{Га}}{\% \text{ тер.}}$	$\frac{14,49}{73,07}$	$\frac{14,49}{73,07}$	$\frac{14,49}{73,07}$
Протяженность закрытых водостоков	км	0,36	0,36	0,36
Охрана окружающей среды				
Санитарно-защитные зоны	Га	12,55	12,55	0,00

Примечание: «+» - существующие учреждения обслуживания, в т.ч. в соседних микрорайонах.