

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

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ
в границах улиц: переулок Ваннй, Фонтанская дорога,
улица Красных Зорь в г. Одессе

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета

Директор

Базан Е.К.

Главный архитектор проекта

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-015/11,12,13

І. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий	6
3. Краткая историческая справка.....	8
4. Оценка существующей ситуации.	10
4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	10
4.1.1 Климат.....	10
4.1.2. Атмосферный воздух	11
4.1.3. Характеристика экологических условий.....	12
4.1.4. Грунты.....	13
4.1.5. Геологическое строение.....	14
4.1.6. Инженерно-строительная оценка	16
4.1.7. Радиационное состояние.....	17
4.1.8. Электромагнитный фон.....	18
4.1.9. Акустический режим.....	18
4.2. Характеристика современного использования территории.....	19
4.2.1. Характеристика существующей застройки	20
4.2.2. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения.	20
4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.....	22
4.2.4. Озеленение и благоустройство.....	23
4.2.5. Планировочные ограничения.....	24
5. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	26
6. Характеристика видов использования территории.....	28
6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	28
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.....	30
8. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	31
8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	31
8.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	35
9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	45

10. Жилой фонд и расселение.....	47
11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	49
12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	53
13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	56
13.1. Водоснабжение и канализация.....	56
13.2. Электроснабжение.....	57
13.3. Тепло- и газоснабжение.....	58
13.4. Сети связи.....	59
13.5. Противопожарные мероприятия.....	60
14. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства.....	62
15. Комплексное благоустройство и озеленение территории.....	67
16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	68
17. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	70
18. Перечень исходных данных.....	71
19. Техничко-экономические показатели.....	73

1. Вступление

«Детальный план территории в границах улиц: переулок Ванний, Фонтанская дорога, улица Красных Зорь в г. Одессе» разработан на основании решений Одесского городского совета от 16.04.2015 г. № 6513-VI и от 10.06.2015 г. № 6724-VI, а также договора с управлением архитектуры и градостроительства Одесского городского совета.

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

В генеральном плане 1989г. территория, которая рассматривается в данном проекте, предусматривалась для формирования крупного специализированного курортно-рекреационного и туристического центра, где размещались учреждения периодического и эпизодического обслуживания населения и отдыхающих.

Одной из планировочных и композиционных идей генерального плана было формирование широких эспланад - выходов к морю. В данном районе два таких выхода предусматривались вдоль ул. Толбухина, ул. Архитектурной и Александра Невского с выходом в упомянутый выше центр в прибрежной зоне.

В силу социально-экономических изменений последних десятилетий указанные планировочные решения, связанные с проведением значительного объема реконструктивных мероприятий, не были реализованы. Это обусловило необходимость корректировки отдельных решений генерального плана на следующих стадиях проектирования.

Так, в выполненной "Гипроградом" и утвержденной сессией Одесского городского совета "Схеме функционально-планировочной организации Приморской территории г. Одессы" была определена общая концепция функционирования прибрежных территорий г. Одессы, выполнено более детальное их функциональное зонирование, в котором определились планировочные границы рекреационных и курортных комплексов и их центров.

В 2001г. институтом "Гипроград" разработаны «Правила использования и застройки территории II и III рекреационного комплекса (8-11ст. Большого Фонтана)», в которых ввели новый на то время метод регулирования городского землепользования, адекватный переходу к рыночной экономике.

Также в 2001г. институтом "Гипроград" выполнена корректировка - «Градостроительного обоснования разработки правил использования территории и застройки II рекреационного комплекса».

Наличие в данном районе значительного количества компактно размещенных рекреационно-оздоровительных учреждений обусловило формирование на их основе рекреационного комплекса.

Кроме того, были установлены, согласно Земельному кодексу Украины, категории земель: общего пользования, природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

В связи с изменениями, произошедшими за последние годы, были намечены земельные участки, по которым предлагалось изменение функционального назначения. Так, выгодное местоположение пер. Ванного на рубеже II и III рекреационных комплексов и наличие значительного количества существующих учреждений обслуживания обусловило целесообразность формирования здесь рекреационного центра с заменой существующей одноэтажной жилой застройки под объекты обслуживания этого центра.

Необходимость нового подхода к проблеме застройки курортно-рекреационных зон, оздоровительных учреждений обусловлена действием ряда объективных и субъективных факторов. Так, на период разработки генерального плана Одесса, согласно директивным указаниям, была отнесена к категории городов-курортов общесоюзного значения, призванных обслуживать население Советского Союза. Это и определяло ёмкость рекреационно-оздоровительных учреждений.

В новых политических и экономических условиях сеть рекреационно-оздоровительных учреждений г. Одессы удовлетворяет потребности, в основном, населения Украины, что и обусловило сокращение её емкости.

Сокращение за последнее время отдыхающих в пансионате "Мирный" привело к значительному уменьшению получаемых средств, невозможности проведения ремонтов зданий, инженерных сетей и сооружений. В связи с этим, "Укрпрофздравница" приняла решение о частичной продаже основных фондов данного оздоровительного учреждения (письмо №10-14 / 224 от 30.11.2000г.).

Кроме того, за последнее время возникли новые формы учреждений малого рекреационного бизнеса - оздоровительные и реабилитационные центры, частные заведения обслуживания.

Например, на части территории санатория "Красных зорь" по решению Одесского городского совета (№1276-XXIII от 2.06. 2000г.) Расположились центр отдыха "Тропикал", реабилитационный центр "Инто-Сана", жилые дома-пансионаты.

В 2009г. фирмой ООО "ГЕФЕСТ" разработан проект 10-этажного гостинично-жилого комплекса «САНТОРИНИ» с подземным паркингом по Ванному переулку,1 и по настоящее время ведется строительство вышеуказанного объекта .

В 2011г. фирмой ООО "ГЕФЕСТ" разработан проект 10-этажного гостинично-жилого комплекса «МИКОНОС» с подземным паркингом по Ванному переулку,1-а и по настоящее время ведется строительство вышеуказанного объекта .

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 сохраняемой многоквартирной усадебной и блокированной жилой застройки. Меньшая же часть территории, расположенная между переулками Кордонным и Ванным, предусмотрена для размещения общественных центров и отдельных объектов общественного обслуживания населения, а также сохранения существующего сквера имени Павла Шклярука.

3. Краткая историческая справка

Впервые развитие города в южном направлении было предусмотрено генеральным планом 1939 г. Но только на рубеже 50-х и 60-х годов прошлого века эти предпосылки получили возможность реализоваться.

На данных территориях с дореволюционных времен размещались участки рекреационного назначения (в основном дачи).

В послевоенное время в 1947 г. был разработан новый генеральный план города Одессы. Как и генеральным планом 1939 г., в нем намечалось осваивать территории, прилегающие к городу с юга. Этот генеральный план не был одобрен местными органами как основа для дальнейшего роста города. Жилые районы планировалось размещать на более удаленных от моря территориях. На рассматриваемой территории характерным стало строительство поселковых образований (Офицерский поселок, поселок для моряков, расположенный на 9-ой станции Большого Фонтана), рекреационных объектов.

Активная работа по застройке новых территорий была предложена в материалах генерального плана города, разработанного Одесским филиалом Гипрограда и утвержденным в мае 1966 г.

Решения генерального плана 1966 г. получили дальнейшее развитие при разработке генерального плана города 1989 г.

Развитие города в южном направлении стало довольно активно осуществляться на рубеже 50-х и 60-х годов прошлого века. Но решениями этих генеральных планов не планировалось изменение целевого использования территорий. В южном направлении многоэтажное строительство развернулось на 2-5-ой станциях Большого Фонтана, на Аркадийском массиве. В соответствии с решениями генеральных планов, застройка жилых кварталов стала вестись в степных районах города. Появились микрорайоны с размещением 9-ти, 16-ти этажных жилых домов и полным комплексом обслуживания. Застройка этих районов характеризуется планомерностью.

Исторически сложившаяся застройка прибрежных территорий – участки индивидуальных жилых и садовых домов, как правило, объединены в коллективные образования. Общественная застройка характеризуется размещением санаториев, учреждениями отдыха и туризма.

Участки, находящиеся ближе к побережью застраивались чаще всего санаториями различного профиля (например, санаторий «Фонтан» по адресу: Фонтанская дорога, 58; санаторий-профилакторий ОАО «Стальканат» по адресу: ул. Репина, 6; санаторий «Здоровье» по ул. Баштанная, 8-10), детские рекреационные учреждения (например, детский городок ОАО «Одессельмаш» по адресу: пер. Ванный, 13; детская оздоровительная база «Дружба» по адресу: пер. Ванный, 6), специальные многопрофильные учреждения (например, специализированная общеобразовательная школа-интернат № 91 для глухих детей). Дачные участки граждан объединялись в ДСК (например, ДСК «1-ое Мая» по адресу: ул. Фонтанская дорога, 66).

Учреждения обслуживания общего пользования размещались, как правило, в местах остановок общественного транспорта.

Значительно позднее, в процессе роста города территории, на которых размещались предместья, стали застраиваться многоквартирными зданиями.

С конца 60-х годов застраиваются Аркадийский массив и Чубаевка.

В процессе развития территории здесь появилась многоквартирная высотная застройка и объекты соцкультбыта на свободных или реконструируемых территориях. Застройка носила в основном очаговый характер. Со временем она стала осуществляться более упорядоченно.

Территории зеленых насаждений, склоны, пляжи претерпели значительные изменения.

Во время Второй Мировой Войны на участке нынешней рекреационной зоны размещалась береговая батарея.

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).									
Тёплый период	18,4	10,7	7,6	8,4	16,4	11,7	10,4	16,4	1,4
Холодный период	16,8	14,6	13,2	7,0	10,2	11,0	11,8	15,4	1,0
Год	17,8	12,3	9,8	7,8	13,8	11,4	11,0	16,0	1,2

Согласно строительно-климатическому районированию (ДБН 360-92**), территория относится к III Б подрайону III строительно-климатического района, для которого ориентация окон жилых комнат односторонних квартир в пределах сектора горизонта от 310 до 50 и от 200 до 290 не допускается. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

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

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

4.1.2. Атмосферный воздух

Рассматриваемая в проекте территория, является одной из наиболее благоприятных в экологическом плане. Источники загрязнения атмосферного воздуха отсутствуют. Внешние факторы не вызывают неблагоприятного воздействия на состояние атмосферного воздуха. Уровни загрязнения находятся в пределах допустимых величин и не превышают 0,8 ПДК. Низкий уровень обусловлен близостью моря, а также отдалением основных транспортных магистралей и промышленных объектов.

С учетом местоположения в системе приморских территорий (шероховатость поверхности, микроклиматические особенности территории, близость моря, ветровой режим) ее можно рассматривать как курортно-оздоровительную с явным проявлением лечебно-климатического фактора.

Большое значение имеет сложившаяся система зеленых насаждений рекреационно-курортных учреждений, их фитонцидность, особенно в весенне-осенний период. Итак, в плане характеристики состояния атмосферного воздуха планировочные ограничения отсутствуют. Данная территория

характеризуется как благоприятная по состоянию атмосферного воздуха.

4.1.3. Характеристика экологических условий

В соответствии с письмом Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/847 от 23.06.2015г. 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 Фонтанская дорога наблюдается постоянное превышение допустимых уровней шума, в атмосферном воздухе превышение гранично допустимых концентраций (ГДК) оксида углерода, в пробах грунта превышение ГДК цинка, нитратов.

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.

Для принятия проектного решения большое значение имеет эколого-градостроительное обоснование. Оно способствует формированию здоровой и комфортной среды. Для этого необходимо выдерживать комплекс требований:

- Учет ландшафтных особенностей территории.
- Организация рациональной планировочной структуры, которая обеспечивает возможность организации коридоров пропуска к морю для отдыхающих.
- Проведение застройки с учетом орографических особенностей территории, её эстетической ценности и инженерно-строительной оценки.
- Проведение озеленения и благоустройства с учетом таксации и инвентаризации особо ценных пород деревьев.
- Организация поста наблюдений общегородской системы мониторинга за экологической ситуацией.

Выполнение комплекса экологических требований и сохранение ландшафтно-планировочной структуры территории позволяет сформировать комфортную и эстетически привлекательную среду обитания.

В экологическом отношении территория в границах разработки ДПТ является благоприятной по степени сложности условий освоения, что обусловлено отсутствием действующих производственных и коммунально-складских предприятий, а также шумных магистралей; территория хорошо инсолируется, проветривается, плотность населения невысокая, в пешеходной доступности объекты рекреации, в т.ч. морские пляжи.

К одной из составляющих сети экологических объектов района являются зеленые насаждения общего пользования: сквер Павла Шклярука, парк «Юность», скверы на 7-й и 9-й Фонтана, озеленение улиц. Данные территории формируют устойчивый экологический каркас, что является предпосылкой формирования 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.Одесса 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. Фонтанская дорога.

В соответствии с письмом Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/847 от 23.06.2015г. по последним результатам мониторинга окружающей среды в пробах грунта содержится превышение ГДК цинка, нитратов. 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

Поверхность территории, рассматриваемая в данном проекте, спокойная, равнинная с незначительным наклоном на верхней части склона, с сильным уклоном в сторону моря от бровки склона, представляет собой участок с абсолютными отметками дневной поверхности от 1,00 до 40,00 м. Уклоны поверхности 3-45‰.

В плане анализа почвенного покрова территория характеризуется черноземами южными малогумусными различной степени размытости, сформировавшимися на лессовых породах.

В геологическом отношении территория характеризуется мощной толщей четвертичных отложений представленных глинами, суглинками лессовидными, известняками общей мощностью 20 - 25м, залегающих на неогеновых глинах.

Основой фундаментов будут служить суглинисто-глинисто-известняковые отложения (глины, суглинки лессовидные, известняки).

Орографические особенности города сформировались так, что открытая система поверхностного стока отсутствует. Те балки, которые в прошлом имели открытые водотоки, уже давно превращены в улично-транспортную сеть. Итак, основным фактором по гидрологическим особенностям является поверхностный сток.

Грунтовые воды типа "верховодка" зафиксированы на глубинах 5,0 м. Площадка подтоплена. Грунтовые воды имеют сульфатную агрессивность к бетону. Обводнённость лёссовой толщи снижает её несущую способность. Как следствие подтопления, происходит развитие просадки лёссовых пород (I тип). При застройке этих территорий возможен подъём уровня грунтовых вод, который усилит просадочные свойства грунтов и может вызвать деформацию зданий и сооружений. Необходимо предусмотреть дополнительные меры от неблагоприятного воздействия процессов подтопления (ДБН 360-92 **).

Общая характеристика геолого-тектонического строения имеет существенное значение в плане инженерно-строительного освоения территории. При этом главным объектом характеристики являются четвертичные отложения, выступающие субстратом для различных фундаментов.

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. Данные характеристики имеют существенное значение при формировании поверхностного стока и комфортности городской среды по условиям проживания, при этом тепловой и аэрационный режим характеризуют данную территорию как наиболее комфортную для проживания.

Согласно письму Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 06.655 от 18.06.2015г. территория расположена в пределах плато Причерноморской низменности и в нижней части нарушающей его в субмеридиональном направлении Среднефонтанской Балки. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного мехсостава, залегающих на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста,

ниже по размеру залегает толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными мезотическими глинами. Борта и склоны балки сложены делювиальными отложениями, залегающими на размытой поверхности комплекса неогеновых и нижнечетвертичных отложений. В пределах склонов и днища балки глинистые отложения частично смыты.

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений и на склонах балки частично дренируются понтическими известняками.

Управление инженерной защиты территории города и развития побережья ОГС ведет контроль за глубиной залегания уровня грунтового водоносного горизонта по режимной сети наблюдательных гидрогеологических скважин. На данной территории по адресу Фонтанская дорога, 58 расположена наблюдательная гидрогеологическая скважина №1313, среднегодовая глубина залегания грунтового водоносного горизонта составляет 7,30м (абс. отм. 31,60м). Подтопление территории прослеживается на участках днища балки.

На рассматриваемой территории наблюдается следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками в глинистых грунтах (т.н. «мины»), оползневые явления, развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи и др.

Необходимо учесть, что по данной территории проходит трасса ливневого коллектора глубокого заложения, и дренажная галерея входящая во вторую очередь строительства противооползневых сооружения (ПОС).

Таким образом, территория в границах: переулок Ваннй, Фонтанская дорога, переулок Кордонный характеризуется сложным инженерно-геологическими условиями, требует изучения и систематизации значительного объема архивных материалов.

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 природного и антропогенного происхождения – наличие подземных сооружений, подъем уровня грунтовых вод до 5,0 м, просадочность лессовидных грунтов. Кроме того восточная часть территории находится в границах проявления оползней. 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:

- в гидрогеологическом отношении город расположен в пределах Причерноморского артезианского бассейна, который характеризуется неблагоприятными условиями накопления подземных вод;

- сложная гидрологическая обстановка с неравномерным залеганием уровня грунтовых вод, усложняющаяся постоянно меняющимся уровнем техногенного водоносного горизонта, распространенного на глубинах до 3,5м -5,0м;

- грунтовые условия в отношении проседания относятся к I типу (СНиП 1.02.07-87);

- грунтовые воды по отношению к железобетонным конструкциям имеют сульфатную агрессивность (СНиП II -28-73).

При проектировании зданий и сооружений необходимо:

- произвести поиск и при необходимости - крепление выработок, согласовав его в установленном порядке;

- 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.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу с последующим сбрасыванием в закрытую сеть дождевой канализации в районе ул. Толбухина и центральной аллеи сквера им. Шклярука. Очистные сооружения дождевых вод отсутствуют.

Организация поверхностных стоков со склонов происходит частично по естественному рельефу, частично в дренажные галереи по всей длине.

Сброс осуществляется в Черное море в районе Аркадии (поблизости КНС №8) и в районе 10-й станции Б. Фонтана. Оба выпуска выполнены вглубь Черного моря на 100 м. Коллектора имеют диаметры 2000 мм.

Во время аварий на насосных станциях происходит сброс неочищенных хозяйственно-бытовых стоков по выпуску непосредственно в море.

Гидротехнические мероприятия.

Прибрежная часть, примыкающая к проектируемой территории, находится в зоне бывших оползней. Восточная часть с существующей застройкой - в зоне подтопления грунтовыми водами.

В 60-80 годы на прибрежной территории проводились противооползневые защитные меры, которые стабилизировали оползни. Противооползневые мероприятия включают в себя берегоукрепление (буны, траверсы, волнорезы, пляжи), уположение склонов, террасирование, дренажи и стоки.

В настоящее время все сооружения находятся в рабочем состоянии, но на отдельных участках требуют капитального ремонта. Склоны в нормальном стабильном состоянии.

Большая часть территории в пределах существующей застройки подтоплена и потенциально подтоплена, площадь её составляет 16,4 га.

Существующие пляжи на отдельных участках требуют капитального ремонта, благоустройства и подпитки песком.

Вся территория находится в пределах 2-километровой водоохранной зоны моря.

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).

Фактор инженерно - строительной оценки территории имеет важное значение для функционального зонирования и первоочередного освоения участков застройки. 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 за 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 магистральной улице Фонтанская дорога.

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
Фонтанская дорога	1570	10	50	75	10	42

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 42 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 микрорайона расположена на границе южной и центральной селитебных планировочных зон, и занимает площадь - 35,57 га.

В целом на рассматриваемой территории преобладает частная коттеджная застройка с вкраплениями многоэтажных объектов жилого и общественного назначения, а также оставшиеся рекреационные объекты. Важное место в планировочной структуре занимают озелененные склоны и пляжи. Границами разработки проекта принята территория, ограниченная: пер. Ванным, пер. Приморским, «Трассой Здоровья», ул. Красных Зорь и Фонтанской дорогой.

Исторически данная территория относилась к рекреационным и курортным зонам. В процессе роста городской территории здесь размещались в основном объекты курортного и рекреационного назначения. В послевоенные года эти территории стали застраиваться индивидуальными жилыми домами. Данная тенденция в настоящее время не сохраняется. Застройка ведется многоэтажными жилыми домами, общественными зданиями и объектами обслуживания, в т.ч. небольшими гостиницами. Основные направления – реконструкция индивидуальных жилых домов с сохранением целевого использования земли, реконструкция индивидуальных жилых домов с изменением целевого использования земли, строительство многоквартирных жилых домов и общественных зданий повышенной этажности на свободных участках и за счет реконструкции территорий. Здесь размещаются объекты курортного и оздоровительного характера. В связи с увеличением численности населения растет потребность в объектах социального назначения. В основном – это детские дошкольные и школьные учреждения.

Современное распределение территории в пределах микрорайона приводится ниже (Таблица 4.2.1).

Таблица 4. 2.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Курортная	0,89	2,50
2.	Общественная	3,67	10,32
3.	Жилая	21,47	60,35
4.	Рекреационная	4,90	13,78
5.	Инженерная инфраструктура	0,31	0,87
6.	Транспортная инфраструктура	4,33	12,17
	Всего	35,57	100,00

4.2.1. Характеристика существующей застройки

Рекреационный комплекс формируется на базе лечебных и оздоровительных учреждений: 1-2-этажные здания детского оздоровительного лагеря «Дружба» по Ванному переулку,6,6/1 и Ляпидевского,9; 1-2-этажные здания комплекса отдыха «МАРРОН» по Ванному переулку,5,5/1; 1-этажное здание санатория-профилактория по Ванному переулку,12.

Кроме курортно-рекреационных учреждений, в районе находятся коллективные садоводческие и дачно-строительные общества, которые являются местами отдыха жителей Одессы.

Многоэтажная застройка представлена зданиями средней этажности, расположенными вдоль улиц: Фонтанской Дороги, Ляпидевского и переулка Ванного. Высотными доминантами являются: 10-этажный 2-х секционный жилой дом со встроенными административными помещениями по ул.Фонтанской дороги,123; строящееся 10-этажное здание гостинично-жилого комплекса «Санторини» с встроенными помещениями обслуживания и подземным паркингом по Ванному переулку,1; строящееся 10-этажное здание гостинично-жилого комплекса «Миконос» с встроенными помещениями обслуживания и подземным паркингом по Ванному переулку,1-а.

Предприятия и учреждения обслуживания представлены следующими объектами: 5-этажное здание Центра отдыха и красоты «Маристелла клуб» по Ванному переулку,3 к.3; 4-этажным зданием научно-производственной фирмы «Ар-Кадия»; 2-этажное здание магазина товаров для строительства и ремонта «Благострой» по ул.Фонтанской Дороги,121; 1-этажное здание предприятия автосервиса по Ванному переулку,4; 1-этажное здание продовольственного магазина по ул.Ляпидевского,11.

4.2.2.Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения

Учету и сохранению в планировке и застройке подлежат: здания и сооружения, их ансамбли и комплексы, градостроительные формирования, ценные в художественном отношении ландшафты, произведения монументального искусства, археологические объекты, памятные места, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, отнесенные к категории памятников истории и культуры общегосударственного и местного значения, а также памятники, вновь выявленные в процессе исследований.

Наряду со зданиями и сооружениями - памятниками истории и культуры - при проектировании необходимо сохранять ценную историческую планировку и застройку поселений, ценный природный ландшафт и памятники природы, видовые точки и зоны, откуда раскрываются виды на памятники и их комплексы.

Согласно письму Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/1307 от

15.05.2015г. территория, которая рассматривается, находится за пределами исторических ареалов г. Одессы и не входит в границы комплексных охранных зон, утвержденным приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008 г. №728/0/16-08. Согласно с имеющейся в управлении архивной документацией, в пределах обозначенного участка по Фонтанской дороге, 91 размещается объект культурного наследия - Дом, где жил летчик-герой П.Шклярук, который погиб 6 июня 1966 г., занесенный в список памятников истории местного значения решением Одесского облисполкома от 27.07.1971 г. № 381.

Вместе с этим, в непосредственной близости от территории, что рассматривается для разработки указанного детального плана, по Фонтанской дороге, 62 расположен памятник градостроительства и архитектуры местного значения – Ограда дачи, сооруженная в конце XIX в. (решение Одесского облисполкома от 22.05.1990 г. №160). Также поблизости указанной территории детального плана расположены памятники архитектуры местного значения (решение Одесского облисполкома от 22.05.1990 г. №160) – по ул.Красных Зорь – Вознесенская церковь, сооруженная в 1840-ые, 1909 года по проекту архитекторов Ф.И.Моранди и В.О. Домбровского, по Фонтанской дороге,9.

Согласно со ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия» с целью защиты традиционного характера среды отдельных памятников, вокруг них должны устанавливаться зоны охраны памятников: охранный зоны, зоны регулируемой застройки.

Граница и режимы использования зон охраны памятников определяются согласно научно-проектной документации, разработанной специализированной организацией с привлечением сертифицированного специалиста и утверждаются соответствующим органом охраны культурного наследия.

Также следует учесть, что согласно со ст. 23 Закона Украины «Об охране культурного наследия» все владельцы (пользователи) памятников архитектуры независимо от форм собственности на эти объекты обязуются заключить с соответствующим органом охраны культурного наследия охранный договор.

Учитывая изложенное, в состав указанного детального плана территории должны быть включены мероприятия по сохранению памятников, расположенных в границах разрабатываемого детального плана, а именно: определенные зоны охраны и зоны регулирования застройки памятника истории – Дом, где жил летчик-герой П.Шклярук.

Охранный зона ограничена 2-этажным жилым домом по ул.Новобереговой,10-а с юго-запада, ул.Литературной с юго-востока, проездом к 21-этажному дому по ул.Литературной, 12 с северо-востока, проездом к зданию по ул. Новобереговой,12а с северо-запада.

4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Рассматриваемая территория имеет хорошо развитую транспортную и инженерную инфраструктуру. Главной транспортной артерией в данном районе является улица Фонтанская дорога. По ней осуществляется основное движение автотранспорта, трамвайных и автобусных маршрутов. В недалеком прошлом была проведена реконструкция улицы Фонтанская дорога с расширением проезжей части и частичная реконструкция инженерной инфраструктуры.

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

Улица Фонтанская дорога – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Играет важную роль в магистральной сети города, являясь частью мощной транспортной сети, связывающей центр города через улицу Среднефонтанскую с посёлком Таирова. Существующая интенсивность движения составляет 1570 приведенных единиц в час "пик" в одном направлении. Ширина существующей проезжей части представляет 15,0 м (по 2 полосы движения в двух направлениях). С обеих сторон обустроены пешеходные тротуары шириной 5,0м. Вдоль улицы расположены трамвайные пути. Улицы Красных Зорь, Ляпидевского, переулки Кордонный, Ванний, Приморский – жилые межквартальные.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтовое покрытие. По всем улицам в настоящее время осуществляется реверсивное или двухстороннее движение. Максимальное число полос – 4.

Для улицы Красных Зорь и переулка Ванной характерно интенсивное пешеходное движение, учитывая близкое расположение сквера им.Шклярука, пляжей и набережных.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамваи № 17, 18; маршрутные такси № 185, 223. 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 улице Фонтанская дорога.

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.

4.2.4. Озеленение и благоустройство

Система зеленых насаждений территории микрорайона представлена объектами зеленого строительства улиц, курортно-рекреационных учреждений, сквера им.Шклярука. Вместе с зелеными насаждениями, расположенными на территориях усадебной жилой застройки, а также озеленёнными дворами многоквартирных жилых домов и учреждений обслуживания они создают единый объем. Их общая площадь в границах разработки ориентировочно составляет 17,92 га (50,37% от всей площади).

Площадь сквера им.Шклярука составляет 4,97 га. Его территория ограничена Фонтанской дорогой, проездами и индивидуальной жилой застройкой.

Дополнительной посадки в настоящее время не требуется. Планируется осуществлять санитарные рубки с посадкой идентичных растений взамен изъятых. Планируется выполнить благоустройство сквера. На территории сквера будут созданы аллеи и площадки с твердым покрытием для отдыха и игр детей, установлены светильники и урны для мусора.

В сквере планируется выложить плиткой грунтовые пешеходные дорожки, отремонтировать элементы благоустройства, облагородить зеленые насаждения, наладить уличное освещение вдоль дорожек, благоустроить клумбы.

Система зеленых насаждений санаторно-курортных и оздоровительных учреждений сформирована ценными породами 25-35 летнего возраста. Высота их 7-10 метров, диаметр ствола 15-20см. Преобладают насаждения акаций, гледичии, катальпы, платана. Они приведены в четкую ландшафтно-планировочную структуру на территории санаторно-рекреационных учреждений и в сквере. Система зеленых насаждений склоновой территории и территории балки вдоль пер. Кордонного представлена малоценными породами деревьев - абрикос, вишня, акация. Зеленые насаждения неорганизованные.

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

Главная функция существующих насаждений - обще-экологическая, эстетическая, противоэрозионная. Насаждения требуют проведения ландшафтной таксации с инвентаризацией особо ценных пород деревьев. При проведении реконструкции ландшафта необходимо сохранять существующую систему насаждений. Поливку зеленых насаждений необходимо проводить капельным методом, полив газонов - соответственно нормативам с учетом оползнеопасных присклонных территорий.

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительно-монтажных работ. Благоустройство улиц должно быть выполнено в процессе их реконструкции. Непосредственно на рассматриваемой территории планируется увеличить площадь зеленых насаждений в процессе благоустройства за счет озеленения участков жилой застройки и индивидуальных участков, расположенных вдоль улиц.

В границах разработки отсутствуют природоохранные территории. В пределах территории разработки ДТП в перечне объектов природно-

заповедного фонда в г. Одессе отсутствуют растения – ботанические памятники природы местного значения.

4.2.5. Планировочные ограничения

Существенные планировочные ограничения в пределах проектируемой территории, отсутствуют. Санитарно-защитные зоны, источники акустического и электромагнитного фона, радиационное загрязнение отсутствует. Прибрежная защитная полоса моря выдержана в пределах 100 метров от уреза воды (ДБН 360-92*, п.10.17).

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

Промышленные и коммунально-складские объекты, имеющие санитарно-защитные зоны, на данной территории отсутствуют.

Объекты, оказывающие вредные воздействия на людей или превышающие ПДК на данной территории отсутствуют.

- 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.

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

Согласно письму Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/1307 от 15.05.2015г. территория, которая рассматривается, находится за пределами исторических ареалов г. Одессы и не входит в границы комплексных охранных зон, утвержденным приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008 г. №728/0/16-08. Согласно с имеющейся в управлении архивной документацией, в пределах обозначенного участка по Фонтанской дороге, 91 размещается объект культурного наследия - Дом, где жил летчик-герой П.Шклярчук, который погиб 6 июня 1966 г., занесенный в список памятников истории местного значения решением Одесского облисполкома от 27.07.1971 г. № 381. Охранная зона – 50м.

- прибрежные защитные полосы, водоохраные зоны:

Участок разрабатываемого ДПТ входит в 2-х километровую прибрежную защитную полосу Черного моря и лиманов, поэтому режим использования и застройки его территории должен осуществляться в соответствии с действующим законодательством.

Участок проектирования не входит в 100 метровую защитную полосу Черного моря 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;

Санитарно-защитная зона канализационных насосных станций определяется в соответствии с действующими санитарными нормами и определена для КНС напорной сети средней мощности – 20 м.

Защитная зона ГРП составляет в зависимости от давления газа на входе – 10 - 15 м.

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

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

- 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 в пределах границ участка разработки ДПТ – 450 чел./га.

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

Максимально допустимая плотность населения на участках усадебной застройки – 170 чел./га.

- отступ до границ красных линий и линий регулирования застройки:

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

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

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для детских дошкольных и школьных учреждений – 25,0 м по согласованию с СЭС, школьных и оздоровительных учреждений – 15,0 м.

Границы линий регулирования застройки составляют:

ул. Фонтанская дорога - 40 м;

ул. Красных Зорь - 23 м;

ул. Ляпидевского - 21 м;

пер. Ваннй – 15-19 м;

пер. Кордонный - 11 м;

пер. Приморский – 3,6 м.

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 курортно-рекреационного и ландшафтно-рекреационного назначения.

Б. Территория селитебного назначения.

В. Территория коммунально-складского назначения (инженерной инфраструктуры).

В результате анализа существующей застройки в границах ДПТ выявлены потенциальные территориальные ресурсы. Это, прежде всего, имеющиеся свободные от застройки участки, а также участок недействующего ныне летнего кинотеатра «Курортный». Учитывая принадлежность рассматриваемой территории к территориям города значительной градостроительной ценности, обладающими благоприятными условиями для проживания, а также возможность строительства нового современного здания кинотеатра на прилегающей площадке вместо недействующего объекта коммунальной собственности – полуподземных общественных туалетов, настоящим детальным планом территории (ДПТ) предусмотрено изменение целевого назначения участка ныне недействующего летнего кинотеатра для размещения на его месте многоквартирного жилого дома с встроенными помещениями общественного обслуживания и подземным паркингом.

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

Зона учреждений отдыха и туризма выделена на территории крупных сохраняющихся объектов курортно-рекреационного назначения, таких как детский оздоровительный лагерь «Дружба».

Зона общегородского центра предусмотрена для размещения коммерческо-деловых и государственных учреждений общегородского и районного значения, таких как: бизнес-центр, офисы, филиалы банков, представительства фирм, предприятия торговли и питания, городское отделение связи, Одесская пограничная государственная контрольно-токсикологическая лаборатория,

гостиницы, многоквартирные жилые дома, парковки.

Зона усадебной застройки. Участки усадебной застройки сохраняются в пределах границ землеотводов. На участках расположены 1-о - 2-х - 3-х - 4-х этажные дома усадебного типа и сблокированные. На этих территориях возможна реконструкция без изменения целевого назначения земли.

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

Рекреационная зона озеленённых территорий общего пользования – предусмотрена для повседневного отдыха населения и включает в границах разработки сквер им.Шклярука.

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения крупных объектов инженерного обслуживания, таких как насосная станция.

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

6. Характеристика видов использования территории

6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта

Согласно Закону Украины «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонирования территории устанавливает функциональное назначение, требования к застройке и ландшафтной организации территории. При этом зонирование территории осуществляется с учетом требований предыдущих решений по планированию и застройке территорий (генеральный план), установления для каждой зоны условий и ограничений, а также видов использования земельных участков и объектов недвижимости.

На основе анализа существующей застройки и перспективного функционально-планировочного развития территории, выделены территориальные зоны, для каждой из которых устанавливается соответствующий градостроительный регламент. Территориальные зоны показаны на Схеме зонирования.

Границами зон приняты:

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

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

- виды разрешенного (преимущественного и сопутствующего), а также допустимого использования земельных участков;
- граничные параметры разрешенного нового строительства и реконструкции объектов архитектуры, которые излагаются в составе градостроительных условий и ограничений застройки земельных участков.

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ выделены следующие территориальные зоны, типология 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-1	Зона общегородского центра
	II. Ж- Жилые зоны:
Ж-1	Зона усадебной жилой застройки
Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки
	III. К- Курортные зоны
КОТ	Зона учреждений отдыха и туризма
	IV. Р-ландшафтно-рекреационные зоны

Р-3	Рекреационная зона озеленённых территорий общего пользования
	V. ИН-зона инженерной инфраструктуры
ИН-2	Объекты теплосети, котельных и магистральных сетей (кроме электросетей)
	VI. 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 жилой и общественной застройки с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, необходима модернизация и развитие существующей социально-общественной застройки и комплекса инженерно-коммуникационного обеспечения, упорядочение рекреационных объектов рассматриваемого квартала.

Представляется целесообразным дальнейшее развитие (перспективное строительство и использование территорий за пределами расчетного периода) на рассматриваемой территории предприятий непромышленного профиля, модернизация существующих предприятий и учреждений.

Рекомендуется формировать объекты общественного назначения или перепрофилировать предприятия и коммунально-складские объекты в объекты гражданского (административного, коммерческого, др.) назначения. В то же время важно сохранение объектов культурного наследия на рассматриваемой территории.

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 внутриквартальных 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.

На рассматриваемой территории находятся здания и сооружения, являющиеся объектами культурного наследия:

- бывшая дача, сооруженная в начале XX века по проекту С.А. Ландесмана (ул. Литературная, 16). Охранный №956-Од.

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-1 – Зона общегородского центра.

Преимущественные виды использования:

- административные учреждения, объекты органов управления;
- бизнес-центры;
- информационные центры, научно-исследовательские центры, проектные институты;
- конференц-залы,
- городские и специализированные библиотеки и архивы;
- выставочные залы;
- финансово-кредитные учреждения, банки;
- рекламные агентства, издательства;
- нотариальные конторы, другие юридические организации;
- офисы различных организаций;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- гостиницы;
- многоквартирные жилые дома;
- закрытые спортивные залы, бассейны, катки;
- торговые объекты, развлекательные центры, выставки товаров;
- скверы, бульвары, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

О-2 – Общественно-деловая зона.

Преимущественные виды использования:

- бизнес-центры;
- городские отделения связи;

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

II. Жилая зона.

Ж-1- Зона усадебной жилой застройки.

Преимущественные виды использования:

- индивидуальные жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия торговли;
- детские дошкольные учреждения;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или встроенные;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

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. К – Курортная зона.

КОТ – Зона учреждений отдыха и туризма

Преимущественные виды использования:

- дома отдыха, пансионаты;
- курортные и туристические гостиницы;
- базы отдыха предприятий и организаций;
- молодежные лагеря, дачи детских дошкольных учреждений, внешкольные лагеря;
- туристические базы;
- кемпинги;
- оздоровительные лагеря для старшеклассников;
- физкультурные и спортивные сооружения: спортивные залы, спортивные площадки;
- лечебно-оздоровительные учреждения;
- ландшафтно-рекреационные зоны связанные с профильными объектами.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- технические здания и сооружения;
- спортивно-оздоровительные комплексы;
- автостоянки для хранения автомобилей;

Допустимые виды использования:

- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, скамьи, мощение);

- оборудованные площадки для отдыха, видовые площадки;
- спортивные и детские игровые площадки.
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

IV. Р-3 Рекреационная зона озеленённых территорий общего пользования

Преимущественные виды использования:

- парки, скверы, бульвары;
- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, скамьи, мощение);

- оборудованные площадки для отдыха, видовые площадки;
- спортивные и детские игровые площадки.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- административные здания и технические сооружения для обслуживания зоны;

- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

- культовые сооружения;
- развлекательные комплексы (аттракционы, концертные и танцевальные площадки и др.);
- временные павильоны и киоски для розничной торговли;
- зооуголки.

V. ИН-2 зона инженерной инфраструктуры

Преимущественные виды использования:

- теплосети;
- котельные;
- объекты и сети водоснабжения;
- объекты и сети хозяйственной канализации;
- объекты и сети ливневой канализации;
- объекты и сети газоснабжения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- административные здания и технические сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

- объекты благоустройства

VI. TP-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;
- автостоянки.

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-1 - Зона общегородского центра (Общественно-административные здания, бизнес-центр, офисы).

1	Предельно допустимая высота строений	Ограничение высотности застройки 150м. от дневной поверхности земли в соответствии со схемами существующих и проектных планировочных ограничений Генерального плана г.Одессы
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	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування.

	плотность населения	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 ДБН 360-92** (п. 7.32*), Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г., Водоохранный зона Чорного 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	Благоустройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011.
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	В соответствии с ДБН 360-92**

	необходимым количеством мест хранения автотранспорта	«Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-13/1824 от 10.07.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

О-2 – Деловая зона

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

1	Предельно допустимая высота строений	Ограничение высотности застройки 150м. от дневной поверхности земли в соответствии со схемами существующих и проектных планировочных ограничений Генерального плана г.Одессы
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	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 ДБН 360-92** (п. 7.32*), Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г., Водоохранная 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	Благоустройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011.
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** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, письмом Управления по вопросам

		охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-13/1824 от 10.07.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

II. ЖИЛАЯ ЗОНА

Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	До 4-х этажей
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.2 и приложения 3.2*
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** (п. 7.32*), 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** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», 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	Разрешение на производство инженерных

	необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Благоустройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011.
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** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-13/1824 от 10.07.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

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

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Ограничение высотности застройки 150м. от дневной поверхности земли в соответствии со схемами существующих и проектных планировочных ограничений Генерального плана г.Одессы
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)	Благоустройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с

		«Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011.
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** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-13/1824 от 10.07.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

**КОТ – Зона учреждений отдыха и туризма
(Детский оздоровительный лагерь,
курортные и туристические гостиницы).**

1	Предельно допустимая высота строений	Ограничение высотности застройки 150м. от дневной поверхности земли в соответствии со схемами существующих и проектных планировочных ограничений Генерального плана г.Одессы
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-20:2008
3	Максимально допустимая плотность населения	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 ДБН 360-92** (п. 7.32*), Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г., Водоохоронная зона Чорного 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	Благоустройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Исключение левого поворота автотранспорта при выезде на магистральные улицы, выезды и подъезды к объектам со стороны общегородских магистралей через сеть местных проездов, устройство велодорожек, мероприятий для маломобильных групп населения, пр. Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92**

		«Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-13/1824 от 10.07.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории

Большое внимание должно уделяться планировочной организации и формированию застройки основных композиционных осей и узлов, обустройству прибрежных территорий, которые включают пляжи, припляжную зону и озелененные склоны до верхнего плато. Сегодня прибрежная зона активно осваивается, но в основном застройка носит неупорядоченный, хаотический характер.

В градостроительной документации прошлых лет, а именно, в генеральном плане г. Одессы 1989г., а также Градостроительном обосновании разработки правил использования и застройки прибрежных территорий второго и третьего рекреационных комплексов, на территории разрабатываемого детального плана предусматривалось размещение крупного специализированного курортно-рекреационного и туристического общественного центра для размещения учреждений периодического и эпизодического обслуживания населения и отдыхающих.

В генеральном плане г. Одессы, утвержденном 25.03.2015г., значительная часть рассматриваемой территории предусмотрена для размещения общественного центра и отдельных объектов общественного обслуживания, а также сохранения существующей территории озеленения общего пользования – сквера имени Павла Шклярука, предназначенных для периодического и эпизодического обслуживания населения и отдыхающих. Остальная территория в границах детального плана предусмотрена для размещения сохраняемой многоквартирной усадебной и блокированной жилой застройки.

Также генеральным планом предусматривается формирование пешеходной набережной, проходящей вдоль всего побережья и придающей этому району наиболее репрезентативный характер.

В соответствии же с п.5.9.1. ДСТУ Н Б Б.1-1-12:2011 «О составе и содержании плана зонирования территории», в зоне общегородских центров - О-1 предусматривается размещение административных зданий органов управления, деловых учреждений, многоквартирных жилых зданий, общественных учреждений, а также других многофункциональных объектов, обеспечивающих общественные функции общегородского и районного значения.

Инвестиционно привлекательные территории преимущественным образом используются для размещения жилой и общественной застройки, что обусловлено рядом благоприятных факторов и экономической целесообразностью.

Основной инвестиционный объект выходит на прибрежную ось, которая формирует морской фасад города. Существующее здание Центра отдыха и красоты «Маристелла клуб», строящиеся гостинично-жилые комплексы «Санторини» и «Миконос», а также проектируемые здания многоквартирного жилого дома с встроенными помещениями общественного обслуживания и подземным паркингом, детского культурно-развлекательного центра досуга и

курортно-рекреационный мини-отель на 28-номеров являются элементами объемно-пространственной композиции данного участка.

Особые требования предъявляются к архитектурному образу и планировочной организации застройки, играющей важную роль в формировании панорамы со стороны моря и общегородских магистралей.

Реализацию разрабатываемого детального плана территории, предусматривается осуществлять в два этапа: первый этап реализации – на 3-7-лет и на расчетный срок генерального плана г. Одессы – до 2032 года. В данном конкретном случае первый этап реализации (от 3 до 7 лет) совпадает с расчетным сроком реализации генерального плана (до 2032г.) в связи с отсутствием в границах ДПТ свободных территорий для перспективного развития на расчетный срок. Новое строительство планируется за счет реконструкции недействующих объектов коммунальной собственности в границах существующих земельных участков.

Учитывая близость рассматриваемой территории к парковой зоне и побережью Чёрного моря, данной работой предлагается размещение 2-х секционного многоквартирного жилого дома повышенной этажности для уменьшения площади застройки участка и, соответственно, уменьшения антропогенного влияния на территорию, данный инвестиционный объект в проекте отнесен к I этапу освоения территории.

На первую очередь реализации ДПТ (до 2022г.) предусмотрено за счет реконструкции территории общественного назначения ныне недействующего летнего кинотеатра «Курортный» по адресу: Кордонный переулок, 2/2, на участке (0,3281 га) строительство: 17-этажного двухсекционного жилого дома общей площадью 26.696,8 м², (256 квартир общей площадью 15129,6м²) с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения общей площадью 1076,0 м², с подземным паркингом на 200 машиномест.

Детский спортивный комплекс сооружений запроектирован в результате реконструкции недействующего полуподземного общественного туалета. Его архитектурно-пластическое решение представляет собой здание в стиле грин-архитектуры, органично взаимосвязанное с окружающей средой ландшафта сквера имени Павла Шклярука. Данный тип объекта может размещаться в сквере в соответствии с Методическими указаниями по проектированию, строительству и приемке в эксплуатацию парков, садов, скверов и других объектов комплексного благоустройства в городах УССР РДМУ 204 УССР 041-84, Нормами проектирования зеленых насаждений городов в различных природных зонах Украины и РСФСР РСН 183-76, издание 2.

Здание же курортно-рекреационного мини-отеля на 28-номеров запроектировано в результате реконструкции нежилого коммунального объекта по переулку Приморскому,1-б в границах существующего участка, который не входит в 100-метровую санитарно-защитную зону моря (первая зона санохраны). Остов здания мини-отеля представляет собой противооползневое, берегоукрепляющее сооружение в результате устройства монолитной железобетонной шпунтовой стенки с поперечными траверсами за счет вырезки крутого откоса склона. Функциональное назначение территории вдоль бровки склона до трассы «Здоровья» принято – КОТ (курортная зона учреждения

отдыха и туризма), что соответствует курортно-рекреационному профилю мини-отеля.

По адресу пер. Ванный, 5Г разместится отель на 26 номеров на свободном участке 0,1116 га.

Существующая усадебная застройка сохраняется. Также без изменений остаются курортно-рекреационные учреждения.

В ДПТ на основании землеустроительной документации по установлению границ сквера имени Павла Шклярука (в границах ул. Фонтанской дороги, переулков Ванного и Кордонного) предусмотрен сквер площадью 4,970 га. Территория сквера облагораживается и благоустраивается.

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. Вся территория микрорайона благоустраивается и озеленяется. В жилых группах предусмотрены места отдыха, детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы.

Ниже в таблице приведено проектное распределение функциональных элементов на первую очередь строительства (Таблица 9.1) и на расчетный срок (Таблица 9.2) в пределах рассматриваемой территории.

Таблица 9.1

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Курортная	0,89	2,50
2.	Общественная	3,67	10,32
3.	Жилая	21,47	60,35
4.	Рекреационная	4,90	13,78
5.	Инженерная инфраструктура	0,31	0,87
6.	Транспортная инфраструктура	4,33	12,17
Всего		35,57	100,00

Таблица 9.2

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Курортная	0,89	2,50
2.	Общественная	3,67	10,32
3.	Жилая	21,47	60,35
4.	Рекреационная	4,90	13,78
5.	Инженерная инфраструктура	0,31	0,87
6.	Транспортная инфраструктура	4,33	12,17
Всего		35,57	100,00

10. Жилой фонд и расселение

Структура нового жилищного строительства определена исходя из приморского положения района.

Характеристика существующего жилого фонда представлена в таблице 10.1.

Таблица 10.1.

№ №	Наименование	Общая площадь м ²	Количество квартир шт.	Количество жителей	Количество паркомест
1	Индивидуальные жилые дома и дачи	56100	330	825	Размещение транспорта на приусадебном участке
2	Многоквартирные жилые дома	28920	461	1153	308
	Итого:	85020	791	1978	308

Общее количество квартир (домов) 791 шт. количество жителей в них- около 1978 чел, общая площадь – 85020 м², в том числе в индивидуальной застройке – 56100м².

Этажность застройки принята с учетом градостроительной ценности территории, архитектурно-планировочных требований и расчета продолжительности инсоляции. Учтены требования нормативных документов: ДБН 360-92**, ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2006.

Ниже, в таблице 10.2. приведены технико-экономические показатели по генеральному плану, а в таблице 10.3. технико-экономические показатели по объемно-планировочным решениям намерений застройщика проектируемого жилого комплекса в пределах детального плана на расчетный период.

Таблица 10.2.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	га %	<u>0,3281</u> 100,0	<u>0,3281</u> 100,0
2	Площадь благоустройства	га		0,4558
3	Площадь застройки	га %	<u>0,0877</u> 26,7	<u>0,1311</u> 40,0
4	Площадь покрытий	га %	<u>0,0213</u> 6,5	<u>0,1386</u> 42,2
5	Площадь озеленения	га %	<u>0,2191</u> 66,8	<u>0,0584</u> 17,8

Таблица 10.3.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Этажность	шт.	17
2	Общая площадь квартир	м ²	15130,0
3	Количество квартир, в т.ч.:	шт.	256
3.1	• однокомнатных	шт.	128
3.2	• двухкомнатных	шт.	64
3.3	• трёхкомнатных	шт.	64
4	Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м ²	1076,0
5	Площадь паркинга	м ²	2896,7
6	Количество машино-мест паркинге	шт.	200

Общее количество квартир на расчётный период в границах ДПТ 1047 шт. количество жителей в них- 2618 чел., общая площадь – 100.149,60 м². Площадь проектируемых встроенных помещений учреждений обслуживания – 2.802,67 м².

2618 чел. x 12,0 м²/чел. (ДБН 360-92**п. 3,8, прим.1) = 31.416,00 м² (3,142га)

Расчётная площадь, необходимая для обслуживания многоквартирных жилых домов 3,142 га. Фактическая площадь участков под многоквартирную жилую застройку 1,227 га.

Дефицит территории 1,915га компенсируется за счет совместного использования части территории (38%) сквера имени Павла Шклярука жильцами многоквартирных жилых домов и жителями микрорайона. На данной территории проектом детального плана предусмотрено размещение площадок для пассивного и активного отдыха детей и взрослых, а также предусмотрено комплексное благоустройство за счет средств застройщика инвестиционного объекта.

11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов

На территории в границах разработки Детального плана предполагается формирование курортно-рекреационной и смешанной многоквартирной жилой застройки. В таблице 11.1 приведена характеристика объектов сферы обслуживания, размещаемых в пределах границ детального плана, на I этап и расчетный период.

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.

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	Наличие предприятий и учреждений обслуживания
Население	тыс. чел	-	1,978		2,618		
1. УЧРЕЖДЕНИЯ НАРОДНОГО ОБРАЗОВАНИЯ							
Детские дошкольные учреждения	Мест	37,5*	74	-	98	+	* Частный детский сад, ул. Фонтанская дор., 69/2 * Частный детский сад, ул. Мореходная, 13 * Встроенные помещения для временного пребывания детей
Общеобразовательные школы	Мест	133,5*	264	+	350	+	*ООШ I-III ступеней №81, ул. Фонтанская дорога, 26; *Частная школа, ул. Ахматовой,34 *Учебно-воспитательный комплекс, А.Невского, 43/2а *ОСОШ I-II ступеней №7, ул. Авдеева-Черноморского,23
Внешкольные учреждения жилых районов	По заданию	-	+	+	+	+	*Детская музыкальная школа №8, ул.Баштанная, 7 *«Let's go», школа иностранных языков, ул.Фонтанская дор., 71а
2. УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, СПОРТИВНЫЕ И ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ							
Поликлиники, амбулатории, диспансеры	Посещений в смену	24	47	-	63	-	* Поликлиническое отделение №6, ул.Шишкина, 48/1 *Университетская поликлиника, ОНМедУ, ул.Тенистая,8 *Городская стоматологическая поликлиника №3, ул.Фонтанская дор, 30/32 *Городская детская поликлиника№4, ул.М.Говорова, 26 *Медицинский центр «БлагоДар», ул. Фонтанская дорога, 71а; *Медицинский центр «Olimpia», ул. Фонтанская дорога, 71б; *Медицинский центр «Аксис Амбулатория», ул. Авдеева-Черноморского, 2б;

							*Центр нетрадиционной медицины «Золотая Змея», ул.Литературная, 10; *Стоматологическая клиника «Галси», ул. Литературная, 12
Аптеки	Объект	0,09	1	+	1	+	* Аптека, ул. Фонтанская дор, 65 * Аптека, ул. Фонтанская дор, 58 * Аптека, ул. Литературная, 12а к1 * Аптека, ул. Фонтанская дор, 99 * Аптека, ул. Авдеева-Черноморского, 2б
Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80	158,3	+	209,4	+	* Комплекс отдыха (тренажёрный зал, бассейн), пер.Ванный,5/1 *«Сплэш», оздоровительный центр, Хрустальный пер., 1/1 *«Easy way», студия пилатеса, ул.Фонтанская дор, 69/2 *«Maristella club», центр отдыха и красоты,Ванный пер., 3 к3 *«Белый парус», фитнес-центрул.Литературная, 1а *«Базф», спортивный клуб, ул.Фонтанская дор, 69/2 *Яхт-клуб, ул. Новобереговая, 90
3. УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА, КУЛЬТОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ							
Помещения для культурно-массовой работы с населением	Посетительских мест	15	30	+	39	+	*Танцевальный клуб «Саадат», ул. Фонтанская дорога, 71а; *«Domino», банкетный зал, ул.Фонтанская дор., 71а *Комплекс отдыха «Пляжник», 12-я ст.Б.Фонтана * Центр отдыха и красоты, пер.Ванный, 3к3 *Храм, ул.Красных Зорь, 4/7 *Проектируемый храм, ул. Фонтанская дорога, 64
Танцевальные залы	Мест	6	12	+	16	+	
Клубные учреждения и центры досуга	Посетительских мест	35	69	+	92	+	
Городские массовые библиотеки	чит. мест	2	4	+	5	+	
4. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ							
Магазины	м ² торг. площ.	100	197,8	+	261,8	+	* Продуктовый магазин, ул.Фонтанская дор., 103; * Продуктовый магазин, ул.Ляпидевского, 11 * Торговый павильон, ул.Красных Зорь, 14 * Мини-маркет, ул. Авдеева-Черноморского, 2б;

							* Супермаркет «Обжора», пер.Ванный, 5а * Супермаркет «Виртус», ул.Фонтанская дор., 67а
Предприятия общественного питания	Мест	7	14	+	18	+	* Кафе, ул. Фонтанская дорога, 91; * Кафе «Доминика», ул. Фонтанская дорога, 71а; * Ресторан-бар, 11-я ст.Б.Фонтана,2а/1 * Ресторан, 11-я ст.Б.Фонтана,2а/2 * Ресторан, 11-я ст.Б.Фонтана,1/1 * Ресторан, пер.Ванный, 5/1 * Ресторан, пер.Ванный, 3к3 * Ресторан, ул. Фонтанская дорога,143 * Ресторан, ул. Фонтанская дорога,123/1 * Кафе-бар, 11-я ст.Б.Фонтана,
Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест	2	4	+	5	+	* Центр отдыха и красоты, пер.Ванный, 3к3 *Студия красоты, ул. Авдеева-Черноморского, 2б *«Кимс», сеть центров бытовых услуг, ул.Фонтанская дор., 20/4 *«Верона», центр бытовых услуг, ул.Фонтанская дор., 22/1
Прачечные/химчистки	кг белья /с	10/4	19,8/7,9	+	26,2/10,5	+	*Химчистка «Боэллен», ул. Фонтанская дорога, 67а *«Боэллен», ул.Посмитного, 25
5. ОРГАНИЗАЦИИ И УЧРЕЖДЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ, ПРОЕКТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, КРЕДИТНО-ФИНАНСОВЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ СВЯЗИ							
Отделения связи	Объект	0,16	1	1	1	1	*Гор.отделение связи №16, ул.Фонтанская дор.,121
Отделения банков	Опер. касса	0,03	1	2	1	2	*Сбербанк, ул. Фонтанская дорога, 30/32; *ПАО «УкрСиббанк», ул.Фонтанская дор., 20/4
6. УЧРЕЖДЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА							
ЖКС	Объект	0,05	1	-	1	-	-
Пожарное депо	Пож. авто.	0,07	1	+	1	+	*СГПЧ №9, ул. Варненская, 22 *СГПЧ №3, пр. Маршала Жукова, 101. * Проектируемое пожарное депо по ул.Пионерской * Проектируемое пожарное депо по ул.Дача Ковалевского

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

Генеральным планом развития г. Одессы предусмотрено дальнейшее развитие магистральной сети города, а именно: создание системы магистральных улиц непрерывного движения, реконструкция существующих магистральных улиц с расширением проезжей части, строительство транспортных развязок в разных уровнях на их пересечениях.

Заметим, что улица, ближайшая к ул. Фонтанской дороги, которая пролегает вдоль побережья моря, магистральная улица - Люстдорфская дорога удалена от нее на расстояние около 2 км. Следовательно, основная транспортная нагрузка, связанная с обслуживанием прибрежной территории, расположенной к юго-западу от данного курортного комплекса, приходится на Фонтанскую дорогу. Расширение проезжей части Фонтанской дороги до 15м (проведённое ранее) позволяет организовать движение троллейбусов и микроавтобусов, создать разветвленную систему пассажирского транспорта, что значительно улучшит транспортное обслуживание рекреационного комплекса и района в целом, а также повысит надежность транспортной системы.

Пересечения жилых улиц с ул. Фонтанская дорога в границах участка разработки ДПТ решены в одном уровне, нерегулируемые. Движение по всем улицам - двухстороннее. Исключением является кольцо Фонтанской дороги от ул.Толбухина до ул.Авдеева-Черноморского и кольцо Фонтанской дороги и ул.Ляпидевского от Ванного пер. Здесь организованы участки одностороннего движения без уменьшения количества полос движения.

Для организации движения транспорта в рассматриваемом районе предлагается такая реконструкция улично-дорожной сети:

- реконструкция улиц Красных Зорь с расширением проезжей части до 3 полос движения;
- реконструкция пер.Кордонного и пер.Ванного с расширением проезжей части до нормативной.

Реконструкция улицы Красных Зорь предусмотрена по параметрам жилой улицы местного значения с уширением проезжей части до трёх полос движения шириной по 3,00 м согласно табл. 7.1 ДБН 360-92**. В поперечном профиле улицы предусмотрено устройство тротуаров с двух сторон шириной по 2,50 м, отделённых от основной проезжей части зелёной зоной шириной 2,0 -4,0 м.

В поперечном профиле пер.Кордонного предусмотрено устройство проезжей части из двух полос движения шириной по 3,0 м (учитывая стеснённые условия) и тротуаров шириной по 1,5 м (по типу проезда, согласно табл. 7.1 ДБН 360-92**). В поперечном профиле пер.Ванного проезжей части состоит из двух полос движения шириной по 3,0-3,5 м (учитывая стеснённые условия) и тротуаров шириной по 2,5 м.

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

Кроме транспортной системы, которая обеспечивает внешние транспортные связи рекреационного комплекса с объектами внешнего транспорта и центром,

в генплане предусмотрена система внутрикурортного транспортного обслуживания, которая обеспечивает связи рекреационной зоны с системой маршрутного городского пассажирского транспорта, передвижения по рекреационной территории, а также по припляжной территории, связи с которой осложнены вследствие сложного рельефа (перепад отметок между нагорной и пляжной территориями составляет 30-35 м). В соответствии с новым генеральным планом вдоль моря проходит набережная, обеспечивающая транспортное обслуживание ландшафтной и пляжной зон.

Внутрикурортное обслуживание осуществляется экологически безопасными микроавтобусами в пределах курортной зоны и прибрежной территории по улицам и проездам местного значения. Использование такой транспортной системы позволит максимально избежать прохождения транзитного транспорта по рекреационной территории и, в то же время, обеспечит высококачественный уровень транспортного обслуживания.

Расстояние между нерегулируемыми переходами по ул. Фонтанская дорога – 300 – 500 м.

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	Фонтанская дорога	Магистральная улица общегородского значения, регулируемое движение	32,00	15,00
02	Красных Зорь	Жилая улица	22,00	10,50
03	Ляпидевского	Жилая улица	21,00	11,00
04	Пер.Ванный	Жилая улица	15,00-19,00	6,00-10,00
05	Пер.Кордонный	Жилая улица	11,00	6,00
06	Пер.Приморский	Жилая улица	3,60	3,60

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

На расчётный период на рассматриваемой территории в границах ДПТ многоквартирный жилой фонд составит 717 квартир, из них ориентировочно 413 однокомнатных.

Потребность в местах постоянного хранения автотранспорта для многоквартирного жилого фонда составит:

для однокомнатных квартир $413 \times 0,8 \times 0,5 = 165$ машино-мест;

для остальных квартир $304 \times 0,8 = 243$ машино-места.

Для временного хранения $717 \times 0,1 = 72$ машино-места.

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей составит $165 + 243 = 408$ машино-мест. Для временного хранения 72 машино-места. Вместимость паркингов - 508 машино-мест. Придомовые стоянки 99 машино-мест.

Количество мест временного хранения легковых автомобилей посетителей встроенных помещений жилых комплексов и объектов общественного назначения определяется, исходя из требований таблицы 7.6 ДБН 360-92**.

Учитывая то, что согласно данным генерального плана г. Одессы (комплексное заключение №240/2009 Центральной службы Украинской государственной строительной экспертизы) уровень автомобилизации в Одессе в современном состоянии составляет 160 автомобилей на 1000 человек, а на первую очередь - 200 автомобилей на 1000 человек, при расчете целесообразно учитывать минимальное количество машино-мест, принятых для городов с уровнем автомобилизации до 280 автомобилей на 1000 человек.

Потребность в местах временного хранения легковых автомобилей для отдельно стоящей гостиницы составляет 3 машино-места.

Хранение автомобилей, принадлежащих жителям индивидуальных жилых домов, предполагается на участках или на арендованных (приобретенных) местах на автостоянках общего пользования.

Результаты расчета необходимого количества машино-мест и оценки емкости существующих и проектных открытых автостоянок и паркингов говорят о полном обеспечении местами постоянного и временного хранения автомобилей.

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 «Главная», уличная водопроводная сеть преимущественно кольцевая и имеет диаметр 2250мм (Фонтанская дорога). Согласно письму филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 3963-09/5865 от 02.07.2015г. протяженность сетей водоснабжения составляет 3,554 км. Объем водопотребления составляет 0,137 тыс. м³/сут.

Водоотведение проектируемого района предусматривается в городской коллектор напорной канализации Ø 1000 и Ø 800 (Фонтанская дорога – центральная аллея сквера им.Шклярука – пер.Ванный-ул.Ляпидевского). Сеть самотёчной канализации Ø 500 проходит по ул. Фонтанская дорога, по ул. Красных Зорь – Ø 400. Протяженность сетей водоотведения составляет 3,302 км. Объем водоотведения составляет 0,088 тыс. м³/сут.

С увеличением объёма жилого фонда увеличится водопотребление и водоотведение микрорайона (ориентировочно до 0,72 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.

Большая часть водопроводных и канализационных сетей амортизирована и требует замены. Сточные воды поступают к канализационной насосной станции № 7 и перекачиваются на Южные очистные сооружения. Проектная производительность насосной станции - 10 тыс.м³/сутки и резерва принятия сточных вод практически не имеет. Часть территории относится к бассейну КНС-8.

Перспективной схемой канализации Одессы предусмотрена прокладка через территорию коллектора глубокого заложения от КНС-8 до очистных сооружений с ликвидацией насосных станций и напорных коллекторов, что значительно улучшит состояние природной среды в районе рекреационных комплексов.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных коллекторов с подключением к существующему общесплавному коллектору вдоль магистральных улиц.

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 10кВ через распределительные пункты 10кВ (РП «Аркадия» -10кВ) и трансформаторные подстанции 10/0,4кВ (ТП-10/0,4кВ). Источником электроснабжения существующих потребителей является высоковольтная линия электропередачи через главную понизительную подстанцию 110/10кВ (ПС 110/10кВ «Аркадия», на которой установлены два трансформатора мощностью 25 МВА).

В соответствии с письмом ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 07/19-1754 от 30.06.2015г. объем суммарного потребления электроэнергии – 4,6 МВт (в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 3,22 МВт). С увеличением объема жилого фонда увеличится потребление электроэнергии (ориентировочно до 7,5МВт на расчётный период).

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

1. На главной понизительной подстанции провести реконструкцию.
2. Для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества распределительных пунктов 10кВ (РП-10кВ), закрытых трансформаторных подстанций 10/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-10/0,4кВ). Расположение, количество, мощность РП-10кВ, ТП-10/0,4кВ 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 10-0,4кВ кабельными линиями электропередачи от новых и существующих ТП-10/0,4кВ.
4. В течение всего расчетного периода необходимо проводить реконструкцию и расширение электрических сетей 10кВ и 0,4кВ, замену изношенного и морально устаревшего оборудования, внедрять энергосберегающее оборудование и технологии.

13.3. Тепло- и газоснабжение

В соответствии с письмом коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» № 15/01-03-32 от 26.06.2015г. в границах разработки ДПТ отсутствуют источники тепла. На данной территории нет магистральных и распределительных тепловых сетей, отсутствуют абоненты, получающие теплоэнергию от централизованных источников тепла от коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы».

Для одноэтажной, малоэтажной застройки и рекреационного жилого фонда 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.

Учитывая уникальность береговой полосы Черного моря и для создания благоприятного экологического состояния данного района необходимо перейти на чистые технологии сжигания топлива. Для этого малоэкономичные и неэффективные котельные закрываются. Старое оборудование в существующих котельных необходимо заменить на новое, которое должно быть полностью автоматизировано и не иметь вредных выбросов.

Там, где есть возможность прокладывать сети, необходимо объединить нескольких потребителей на один источник.

Строительство источников теплоснабжения необходимо решать конкретно для каждого типа застройки при их строительстве, или реконструкции. Кроме того, следует предусмотреть возможность получения дополнительной тепловой энергии теплонасосными станциями и установками, которые используют морскую воду, а также гелиосистемами - особенно на нужды горячего водоснабжения.

Для курортной зоны наиболее перспективными являются автономные источники теплоснабжения с индивидуальными системами отопления, с использованием счетчиков и регуляторов поставки тепловой энергии.

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

В соответствии с письмом ПАО «Одессгаз» №1489/09 от 01.07.2015г. на рассматриваемой территории проложены газопроводы среднего и низкого давления протяженностью 2,411 км и 2,058 км соответственно. Расход газа всего 0,646 млн.м³/год.

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

В районе предусмотрено дальнейшее развитие системы газоснабжения на базе сетевого природного газа. Развитие газификации данного района предусматривает строительство сетей среднего и низкого давления, а также 100% обеспечения населения индивидуальной жилой застройки природным газом.

Необходимо сетями природного газа обеспечить:

- жилищный фонд, санаторно-курортные и оздоровительные учреждения;
- отопительные установки;
- котельные на покрытие нагрузок теплоснабжения.

Приготовление пищи на предприятиях общественного питания, школах и других детских учреждениях предусмотрено на базе использования электроэнергии. Там, где не представляется возможным прокладка сетей к источникам теплоснабжения, необходимо перейти на единый энергоноситель - электроэнергию.

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 автоподъёмников 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; сносение 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 №9 (ул. Варненская, 22) и СГПЧ №3 (пр. Маршала Жукова, 101).

Удаленность от этих пожарных депо превышает нормативную.

В соответствии с материалами действующего генерального плана, планируется устройство пожарных депо по следующим адресам: ул. Пионерская и ул. Дача Ковалевского. Расположение планируемого пожарного депо на 3 машино-выезда, планируемого к размещению по ул. Пионерской, выполнено на основании материалов утвержденного ДПТ в границах улиц: Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской, Пионерской и Гагаринского плато в г. Одессе (решение Одесского городского совета № 3905-VI от

09.10.2013 г.). В границах доступности предполагается размещение пожарного депо по ул. Дача Ковалевского, 28 (материалы действующего генерального плана г. Одессы).

Расчетное число населения в границах разработки ДПТ 2618 человек. Для территории, на которой проживает от 1 до 5 тыс. жителей, количество единовременных пожаров – 1, расход воды на внешнее пожаротушение – 10 л/с. на 1 пожар. Расход воды на внешнее пожаротушение предлагаемого дома (строительный объем 95,5 тыс. м³) – 30 л/с. на 1 пожар. Приведенные цифры не являются окончательными и могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

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

Мероприятия по инженерной подготовке следует разрабатывать с учетом инженерно-строительной оценки территории для градостроительства, защиты от неблагоприятных природных и антропогенных явлений и прогноза изменения инженерно-геологических условий при различных видах использования.

При разработке проектов планировки и застройки городских и сельских поселений следует предусматривать, при необходимости, мероприятия по инженерной подготовке территории: общие (вертикальная планировка, организация отвода дождевых и талых вод и др.) и специальные (инженерная защита от за-топления паводковыми водами и подтопления подземными водами, освоение заболоченных территорий, борьба с оврагами, оползнями, обвалами, карстом, просадочностью, иловыми накоплениями, защита от абразии, селевых потоков, снежных лавин, восстановление нарушенных территорий горными и открытыми выработками, терриконами, хвостохранилищами, золошлакоотвалами, полигонами), определяемые с учетом прогноза изменения инженерно-геологических и гидрогеологических условий, воздействия сейсмических явлений, характера использования и планировочной организации территории.

Общие и специальные мероприятия следует назначать на основании инженерно-строительной оценки территории и с их полной взаимосвязкой.

Вследствие обследования территории проектирования, изучения и анализа природных условий, имеющих картографического и планового материалов, учитывая перспективы развития городской застройки и архитектурно-планировочные решения данного проекта предполагается выполнить следующие гидротехнические работы и мероприятия по инженерной подготовке и защите территории:

- противооползневые мероприятия и берегоукрепления;
- благоустройство пляжей;
- мероприятия по снижению уровня грунтовых вод.

Прибрежная часть проектируемой территории находится в потенциальной оползневой зоне, в пределах 200-300 метровой полосы от моря на площади 1,2 га, где не допускается:

- строительство зданий и сооружений без проведения специальных инженерно-геологических исследований и изысканий;
- строительство бассейнов и других хранилищ воды без специального разрешения;
- интенсивный полив насаждений на склоне и вблизи него;
- устройство водоемов без надежной гидроизоляции оснований и устройства сопутствующего дренажа;
- сброс ливневых вод на склон и проч.

Противооползневые мероприятия следует назначать на основе комплексного изучения геологических и гидрогеологических условий районов. Необходимо предусматривать упорядочение поверхностного стока, перехват потоков грунтовых вод, предохранение естественного контрфорса оползневого массива от разрушения, повышение устойчивости откоса механическими и физико-химическими средствами, изменение рельефа склона с целью повышения устойчивости, берегоукрепительные сооружения и мероприятия.

При этом необходимо строго соблюдать требования по выполнению вертикальной планировки и режима эксплуатации водонесущих коммуникаций.

Строительство зданий и сооружений на оползнеопасных участках склонов необходимо выполнять на сваях с устройством дренажа со стороны склона, соблюдая правила производства земляных работ (не допускается устраивать сваливания почвы в активной части склона, проведение подрезки склона).

По берегоукрепительным сооружениям необходимо выполнить следующие работы:

- реконструкцию и ремонт разрушенных участков волнорезов и траверс, дренажной системы для улучшения санитарного состояния прибрежных вод и территорий;
- подпитку песком искусственных пляжей, их благоустройство;
- капитальный ремонт подпорных стенок, выходов из штолен.

Водоотведение в береговой зоне надо решать в увязке с городскими сетями канализации, отводить поверхностные воды нужно в ближайшие коллекторы ливневой канализации города.

На данной территории необходимо предупреждать и исключать возможность утечки из подземных водонесущих коммуникаций, не допускать интенсивного полива насаждений, выполнять регулярный ремонт водонесущих ливневых коллекторов. При строительстве зданий и сооружений на подтопленных и потенциально подтопленных территориях устраивается кольцевой дренаж; подземную часть зданий и сооружений необходимо выполнять с гидроизоляцией.

По данным о существующем состоянии в геологическом строении территории принимают участие такие четвертичные отложения, как глины, лессовидные суглинки, известняки мощностью до 4м, (I тип просадки по грунтовым условиям) и пески, которые будут служить естественной основой фундаментов зданий и сооружений. Территория подтоплена грунтовыми водами. В отложениях известняка может встречаться карст в виде мелких форм - трещин, каверн, пустот, полостей.

По инженерно-строительным условиям данная территория является условно благоприятной для застройки - территория потенциально подтопляется и требует решения вопроса по организации поверхностного стока и понижение уровня грунтовых вод.

Поток подземных вод формируется за счет естественной инфильтрации атмосферных осадков и нагрузки со стороны застроенной территории. Подтоплению будет способствовать и наличие в верхней части геологического разреза слабопроницаемых грунтов (глина, известняки, лессовидные суглинки) с низким коэффициентом водоотдачи.

Строительное освоение микрорайона нарушит гидрологический режим территории, а потому без выполнения соответствующих инженерных мероприятий по защите от подтопления зданий, сооружений и коммуникаций может привести к повышению уровня грунтовых вод и активизации процесса подтопления.

Для улучшения условий водного режима на территориях с высоким уровнем грунтовых вод, сохранения оптимальных условий водного режима на потенциально подтопленных территориях, учитывая характер застройки, предусматривается комплекс мероприятий по снижению уровня грунтовых вод.

Данным проектом предлагается применение как специальных мер - строительство дренажа закрытого типа, усиленная гидроизоляция, так и меры конструктивного, профилактического и организационного характера.

Мероприятия по инженерной подготовке должны обеспечивать понижение уровня грунтовых вод на территории: капитальной застройки - не менее 2,5м от проектной отметки поверхности, спортивных площадок и зеленых насаждений - не менее 1,0м.

В качестве средств инженерной защиты необходимо использовать естественные свойства природных систем и их компонентов, усиливающие эффективность основных средств инженерной защиты (повышение водоотводящей и дренирующей роли гидрографической сети путем расчистки русел и стариц, фитомелиорация, агролесотехнические мероприятия).

При строительном освоении территории в целях ликвидации и предупреждения появления негативных геологических явлений (в данном случае - подтопление), необходимо выполнить следующие мероприятия по инженерной подготовке территории, а именно:

- устройство линейного водоотводного дренажа;
- устройство кольцевого (вокруг зданий) дренажа, с отводом дренажных вод в коллекторы ливневой канализации;
- строительство сопутствующего дренажа водонесущих коммуникаций.

Отвод дренажной воды с территории застройки будет происходить самотеком. Дренажные коллекторы должны прокладываться с учетом вертикальной планировки улиц и проездов. Горизонтальный однолинейный и кольцевой дренаж предлагается устроить из перфорированных асбоцементных напорных труб с двухслойной фильтрующей обсыпкой из песка и щебня. Отводная часть дренажа - из неперфорированных напорных труб.

Строительство дренажа как основного вида защиты от высокого уровня грунтовой воды не исключает возможности применения других видов защиты, а именно:

- местной подсыпки под одно или несколько зданий и сооружений капитального типа;
- усиленной гидроизоляции подземной части зданий;
- мероприятий по благоустройству поверхностного стока (строительство водостоков) на всей территории застройки;

Все подземные коммуникации необходимо выполнять из стойких антикоррозионных материалов.

Территории, расположенные на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами подсыпкой (намывом) или обвалованием.

Так как лёссовидные суглинки просадочные, то для подготовки основания под капитальную застройку необходимо выполнить более детальное инженерно-геологическое и инженерно-строительное обследования участков под здания и сооружения.

На участках, где происходят эрозионные процессы с оврагообразованием, следует предусматривать упорядочение поверхностного стока, укрепление ложа оврагов, террасирование склонов, лесо-мелиоративные работы.

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 зданий 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).

Мероприятия по инженерной подготовке и защите территории от неблагоприятных природных явлений (подтопление и др.) разработаны с учетом инженерно-строительной оценки территории (п.п.9.1-9.6, 9.12, 9.13, табл.9.1, ДБН 360-92) и должны выполняться с учетом тщательных инженерно-геологических и гидрологических изысканий и прогнозных изменений инженерно-геологических условий при различных видах использования территории.

Раздел подтверждает техническую возможность и экономическую целесообразность принятых технических решений, которые подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

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 улиц, способы и направления отвода дождевых и талых вод.

Вертикальную планировку территории следует выполнять с учетом следующих основных требований:

- а) максимального сохранения существующего рельефа;
- б) максимального сохранения почв и древесных насаждений;
- в) отвода поверхностных вод со скоростями, исключаящими эрозию почв;
- г) минимального объема земляных работ;
- д) минимального дебаланса земляных масс;
- е) сохранения и использования почвенного слоя при насыпях и выемках.

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.

Высотное решение территории представлено отметками и уклонами по осям улиц. Проектные отметки относятся к верху покрытия. Уклоны и расстояния представлены в виде дроби: в числителе - уклон в тысячных, в знаменателе - расстояние уклона в метрах.

При проектировании новых улиц и проездов предусмотрено устройство асфальтобетонного покрытия. На пешеходных дорожках и тротуарах предлагается устройство асфальтобетонного покрытия и покрытия из бетонных плит.

Отвод дождевых вод с застроенной территории осуществляется дождевым коллектором, пролегающим в балке вдоль пер.Кордонного, с выпуском стока в море. Очистные сооружения отсутствуют. Кроме того, с территории склонов и пляжей водоотведение обеспечивается системой водоотводных лотков.

При разработке схемы вертикальной планировки и ливнестоков были решены следующие вопросы:

- Рациональная организация рельефа и отвода поверхностных вод;
- Упорядочивание уклонов улиц согласно ДБН;
- Максимальное сохранение существующего природного рельефа.

Водоотвод с проектной территории осуществляется комбинированным методом: поверхностным способом и закрытой дождевой канализацией.

На перспективу, согласно генеральному плану Одессы, предусмотрено дождевые воды тоннелями глубокого залегания направить на Южные очистные сооружения.

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 18,00 га. То есть 50,60% 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 гравийное 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 (скупия, 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

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:

1) Защита атмосферы и почв от загрязнения.

Внутримикрорайонного источника загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами на территории квартала нет.

Внешними источниками загрязнения атмосферного воздуха пылью и выхлопными газами являются автотранспорт, улицы и проезды.

Устранение пылевого загрязнения воздуха решается комплексным благоустройством и озеленением. Озеленение территории должно выполняться по проекту с максимальным сохранением существующих деревьев, посадкой молодых деревьев и декоративных кустарников, устройством газона.

Подъезды и пешеходные дорожки должны иметь твёрдое покрытие, препятствующее образованию пыли в сухое время года и не имеющим канцерогенных выделений.

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусматривают:

- вертикальную планировку территории, обеспечивающую поверхностный сток дождевых и талых вод;
- обеспечение территории централизованной системой водоснабжения и водоотведения;
- благоустройство и озеленение территорий, создание внутриквартального озеленения.

Мероприятия, предупреждающие загрязнение почв:

- сохранение почвенно-растительного покрова;
- защита почв от механического, химического и бактериологического загрязнения;
- борьба с размывом почв;
- внедрение системы раздельного сбора отходов и их своевременного удаления, общее благоустройство территории
- предотвращение оползней и проседания грунтов.

2) Защита от шума, электрических и магнитных полей, излучений и облучений.

Проект разработан в соответствии со СНиП II-12-77 "Защита от шума" ДБН 360-92**.

Основными источниками шума на проектируемой территории являются:

- трамвай 17, 18 маршрута, общественный городской транспорт и легковой автотранспорт;
- детские и спортивные площадки;
- трансформаторные подстанции.

Шумозащита сводится к следующим мероприятиям:

- озеленение улиц и проездов;

- 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;
- в первых этажах жилых домов, выходящих на магистрали, предусматривается размещение магазинов и офисных помещений;
- размещение детских и игровых площадок производить в соответствии с нормами.

3) Регулирование микроклимата.

Размещение и ориентация жилых домов обеспечивает продолжительность инсоляции в каждой квартире не менее 2,5 часов в день на период с 22 марта по 22 сентября (ДБН 360-92**, п.10.30).

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

17. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет

Решениями, принятыми при разработке детального плана территории в границах улиц: переулок Ваннй, Фонтанская дорога, улица Красных Зорь, в г. Одессе предусматриваются следующие мероприятия:

- детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков;
- оценка и анализ возможности строительства 17-этажного многоквартирного жилого дома с встроенными помещениями общественного обслуживания и подземным паркингом;
- упорядочение транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях;
- необходимо выполнить работы по комплексному благоустройству территории сквера Павла Шклярука;
- определено необходимое количество объектов обслуживания.

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя строительство 17-этажного многоквартирного жилого дома с встроенными помещениями общественного обслуживания и подземным паркингом по Кордонному переулку, 2/2.

18. Перечень исходных данных

1. Решение Одесского городского совета про разработку детального плана территории в границах улиц: переулок Ванний, Фонтанская дорога, улица Красных Зорь в г. Одессе № 6724-VI от 10.06.2015.
2. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 06.655 от 18.06.2015г.
3. Письмо Приморской районной администрации № 01-11/544 от 03.06.2015г.
4. Письмо Приморской районной администрации, Отдел образования № 01-72/982 от 19.05.2015г.
5. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/1029 от 13.06.2015г.
6. Письмо Главного управления госземагенства в Одесской области № 11-1505-0.11-3812/2-15 от 27.05.2015.
7. Письмо Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, Одесское городское управление № 03/847 от 23.06.2015
8. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/1824 от 10.07.2015г.
9. Письмо Главного управления ГСЧС Украины в Одесской области № 01/4016/10 от 03.07.2015г.
10. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации №2734/08-14/3393 от 22.06.2015г.
11. Письмо коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» № 15/01-03-32 от 26.06.2015г.
12. Письмо Управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одесагаз» № 1489/09 от 01.07.2015г.
13. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 07/19-1754 от 30.06.2015г.
14. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 3963-09/5865 от 02.07.2015г.

15. Письмо Коммунального предприятия «Одестранспарксервис» №82/05-08 от 22.07.2015г.

16. Письмо государственного учреждения «Украинский научно-исследовательский институт медицинской реабилитации и курортологии министерства охраны здоровья Украины» № 493 от 16.07.2015г.

17. Корректировка градостроительного обоснования разработки правил использования территории и застройки II рекреационного комплекса. "Гипроград", 2001г.

18. Градостроительное обоснование разработки правил использования территории и застройки III рекреационного комплекса. "Гипроград", 2001г.

19. 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>35,57</u> 100	<u>35,57</u> 100	<u>35,57</u> 100
- жилая застройка, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>21,47</u> 60,35	<u>21,47</u> 60,35	<u>21,47</u> 60,35
а) кварталы усадебной застройки	<u>Га</u> %	<u>21,09</u> 59,29	<u>21,09</u> 59,29	<u>21,09</u> 59,29
б) кварталы многоквартирной застройки (с учётом общежитий)	<u>Га</u> %	<u>0,38</u> 1,06	<u>0,38</u> 1,06	<u>0,38</u> 1,06
- участки учреждений и предприятий обслуживания	<u>Га</u> %	<u>3,67</u> 10,32	<u>3,67</u> 10,32	<u>3,67</u> 10,32
- зелёные насаждения	<u>Га</u> %	<u>17,92</u> 50,37	<u>18,00</u> 50,60	<u>18,00</u> 50,60
- улицы, площади	<u>Га</u> %	<u>4,33</u> 12,17	<u>4,33</u> 12,17	<u>4,33</u> 12,17
Территория (участки) застройки другого назначения (транспортной, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной)	<u>Га</u> %	<u>6,10</u> 17,15	<u>6,10</u> 17,15	<u>6,10</u> 17,15
- 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.	1,978	2,618	2,618
- в усадебной застройке	тыс.чел.	0,825	0,825	0,825
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	тыс.чел.	1,153	1,793	1,793
Плотность населения , в т.ч.:	чел./га	88	117	117
- в усадебной застройке	чел./га	39	39	39
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	чел./га	232	250	250
Жилой фонд				
Жилой фонд, всего в т.ч.:	<u>тыс.м²</u> <u>общей пл.</u> %	<u>85,020</u> 100	<u>100,150</u> 100	<u>100,150</u> 100
- усадебный	<u>тыс.м²</u> %	<u>56,100</u> 65,98	<u>56,100</u> 56,02	<u>56,100</u> 56,02

- многоквартирный	тыс.м ² %	28,920 34,02	44,050 43,98	44,050 43,98
Средняя жилая обеспеченность, в т.ч.:	м ² /чел.	43,0	38,3	38,3
- в усадебной застройке	м ² /чел.	68,0	68,0	68,0
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	м ² /чел.	25,1	24,6	24,6
Выбытие жилого фонда	тыс.м ² общ. пл.	-	0,00	0,00
Жилое строительство, всего:	тыс.м ² общей пл.	18,59	15,13	15,13
в т.ч. по видам:				
- усадебная застройка (одноквартирная)	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- многоквартирная застройка	тыс.м ² домов	18,59 2	15,13 1	15,13 1
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	18,59 2	15,13 1	15,13 1
в т.ч. этажей:				
- 6-9	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- 10 и выше	тыс.м ² домов	18,59 2	15,13 1	15,13 1
Учреждения и предприятия обслуживания				
Дошкольные учебные заведения	мест	+	+	+
Общеобразовательные учебные заведения	учащихся	+	+	+
Поликлиники	посещ. в смену	-	-	-
Спортивные залы общего пользования	м ² пл. пола	+	+	+
Магазины	м ² торг.пл.	+	+	+
Предприятия общественного питания	мест	+	+	+
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	+	+	+
Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км	4,55	4,55	4,55

- магистральные улицы общегородского значения	км	1,20	1,20	1,20
- магистральные улицы районного значения	км	0,00	0,00	0,00
Количество транспортных развязок в разных уровнях	единиц	-	-	-
Количество подземных и наземных пешеходных переходов	единиц	9	9	9
Плотность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км/км ²	12,79	12,79	12,79
- магистральной сети	км/км ²	3,37	3,37	3,37
Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц), всего, в т.ч.:	км	2,15	2,15	2,15
- трамвай		1,63	1,63	1,63
- троллейбус		0,00	0,00	0,00
- автобус		1,85	1,85	1,85
Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км ²	6,04	6,04	6,04
Гаражи для постоянного хран- нения легковых автомобилей *	маш.- мест	308	508	508
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей*	маш.- мест	0,00	0,00	0,00
Открытые стоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей*	маш.- мест	122	162	162
Инженерное оборудование				
<i>Водоснабжение</i>				
Водопотребление, всего	тыс.м ³ /сут.	0,137	0,72	0,72
<i>Канализация</i>				
Суммарный объём сточных вод	тыс. м ³ / сут.	0,088	0,72	0,72
<i>Электроснабжение</i>				
Потребление суммарное	МВт	4,6	5,0	7,5
Количество квартир, оборудованных электроприборами	единиц	791	1047	1047
<i>Газоснабжение</i>				
Затраты газа	млн.м ³ /год	0,646	0,655	0,655
Протяженность газовых сетей (строительство)	км	4,47	4,47(0,0)	4,47(0,0)

<i>Теплоснабжение</i>				
Потребление общее	МВт	0,00	0,00	0,00
Протяженность сетей (строительство, перекладывание)	км	0,00	0,00	0,00(0,0)
Инженерная подготовка и благоустройство				
Территория застройки, требующая мероприятий по инженерной подготовке	$\frac{\text{Га}}{\% \text{ тер.}}$	$\frac{26,07}{73,27}$	$\frac{26,07}{73,27}$	$\frac{26,07}{73,27}$
Протяженность закрытых водостоков	км	0,84	0,84	1,90
Охрана окружающей среды				
Санитарно-защитные зоны	Га	0,00	0,00	0,00

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

* - количество машино-мест без учёта гаражей на приусадебных участках индивидуальных жилых домов