

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

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ
в границах Французского бульвара и улиц: Отрадной,
Ясной, Вице-адмирала Азарова 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	21-ДПТ-015/1
4.	План существующего использования территории	Лист формата А-2	1:1 000	21-ДПТ-015/2
5.	Историко-архитектурный опорный план	Лист формата А-2	1:1 000	21-ДПТ-015/3
6.	Опорный план.	Лист формата А-2	1:1 000	21-ДПТ-015/4
7.	Схема планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:1 000	21-ДПТ-015/5
8.	Проектный план (первый этап реализации до 2022г.)	Лист формата А-2	1:1 000	21-ДПТ-015/6
9.	Проектный план (расчётный срок до 2031г.)	Лист формата А-2	1:1 000	21-ДПТ-015/7
10.	План красных линий	Лист формата А-2	1:1 000	21-ДПТ-015/8
11.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2	1:1 000	21-ДПТ-015/9
12.	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2	1:1 000	21-ДПТ-015/10
13.	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-2	1:1 000	21-ДПТ-015/11
14.	Схема зонирования территории	Лист формата А-2	1:1 000	21-ДПТ-015/12
15.	Поперечные профили улиц	Листы формата А-3	1:200	21-ДПТ-015/13,14,15

І. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий	6
3. Краткая историческая справка.....	6
4. Оценка существующей ситуации.	17
4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	17
4.1.1 Климат.....	17
4.1.2. Атмосферный воздух	18
4.1.3. Характеристика экологических условий.....	19
4.1.4. Грунты.....	20
4.1.5. Геологическое строение.....	21
4.1.6. Инженерно-строительная оценка	22
4.1.7. Радиационное состояние.....	24
4.1.8. Электромагнитный фон.....	25
4.1.9. Акустический режим.....	25
4.2. Характеристика современного использования территории.....	26
4.2.1. Характеристика существующей застройки	26
4.2.2.Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения.	27
4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.....	30
4.2.4. Озеленение и благоустройство.....	31
4.2.5. Планировочные ограничения.....	31
5. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	36
6. Характеристика видов использования территории.....	37
6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	37
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.....	38
8. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	40
8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	40
8.2.Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон.....	42
8.3. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных	

участков в различных территориальных зонах.....	43
9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	51
10. Жилой фонд и расселение.....	52
11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	55
12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	55
13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	62
13.1. Водоснабжение и канализация.....	62
13.2. Электроснабжение.....	63
13.3. Тепло- и газоснабжение.....	64
13.4. Сети связи.....	65
13.5. Противопожарные мероприятия.....	65
14. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства.....	66
15. Комплексное благоустройство и озеленение территории.....	69
16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	70
17. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	71
18. Перечень исходных данных.....	73
19. Технико-экономические показатели.....	74

1. Вступление

«Детальный план территории в границах Французского бульвара и улиц: Отрадной, Ясной, Вице-адмирала Азарова в г. Одессе» разработан на основании решения Одесского городского совета № 6285-VI от 25.02.2015 и договора с управлением архитектуры и градостроительства Одесского горсовета.

Проект разработан в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком.

Основной целью проекта было уточнение и детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков.

В детальном плане территории сформулированы принципы планировочной организации застройки и ее пространственной композиции.

Проектные решения детального плана разработаны на период расчетного срока генерального плана – 2031г. с выделением первого этапа реализации – от 3 до 7 лет.

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативам:

ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;

специализированным нормативным документам по инженерному оборудованию территории.

При выполнении Схемы зонирования территории использован национальный стандарт ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».

Детальный план территории после утверждения будет являться основным документом, в соответствии с которым должны предоставляться градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков для последующей разработки проектной документации на строительство конкретных объектов.

2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий

В генеральном плане 1989г. функциональное назначение территории рассматриваемого микрорайона предусматривалось для размещения жилой застройки и предприятий обслуживания жилого района. Вдоль ул. Отрадной планировалось обустроить пешеходный спуск от Театральной площади к морю. В силу социально-экономических изменений последних десятилетий, а также наличием на данной территории значительного количества объектов культурного наследия, указанные планировочные решения, связанные с проведением значительного объема реконструктивных мероприятий, не были реализованы.

С 2006 по 2013г. разработан и согласован ряд историко-градостроительных обоснований на строительство многоэтажных жилых домов на прилегающей территории.

В 2007г. КП «Будова» разработана «Концепция перспективного развития рекреационной зоны района пляжа «Отрада» от яхт-клуба до ул. Черноморской в г. Одессе».

В 2007 году на основании решения исполкома Одесского горсовета от 26.07.2007 №785 разработано и согласовано в установленном порядке градостроительное обоснование реконструкции и застройки кварталов в границах улиц: Французский бульвар, Отрадная, Морская, Вице-адмирала Азарова с учетом размещения жилых домов ул.Отрадной,15 и Французскому бульвару,1/3. Однако указанное градостроительное обоснование, согласно действовавшему в тот период законодательству, утверждено не было.

В 2012 году разработано Историко-градостроительное обоснование на строительство в границах исторического ареала комплекса жилых многоквартирных зданий по адресу: Французский бульвар, 1/3 и ул. Отрадная, 15. Также был разработан детальный план территории в границах улиц: Вице-адмирала Азарова, Ясной, Уютной, Морской. В проекте предусматривалось размещение 8-этажного жилого дома по ул. Морской угол ул. Вице-адмирала Азарова, а также 3-7-этажной гостиницы по ул. Вице-адмирала Азарова на участке сносимых ветхих и аварийных строений. Согласно детальному плану, существующие памятники архитектуры, жилая индивидуальная и многоквартирная застройка сохранялись, свободная от застройки территория подлежала озеленению и благоустройству. Однако проект не был утверждён.

В новом генеральном плане, утвержденном решением Одесского городского совета №6489-VI от 25.03.2015г., на территории рассматриваемого микрорайона предусмотрено сохранение функционального назначения территории под смешанную жилую и общественную застройку.

3. Краткая историческая справка

(Информация предоставлена

Управлением охраны объектов культурного наследия.)

Основные этапы формирования планировки и застройки. Планировочная структура территории обусловлена прохождением бывшей границы порто-франко. Не менее важным фактором является существующий рельеф местности, и сложившаяся конфигурация спусков к морю и улиц.

Обследуемая территория имеет как характерную для центральной части Одессы регулярную застройку, где прослеживается исторически сформированная парцелляция и планировочный модуль, так и характерную для предместий Одессы нерегулярную застройку, где исторически сформированная парцелляция и планировочный модуль четко не прослеживается (нечетные стороны ул.Белинского и ул.Пантелеймоновской, застройка Французского и Итальянского бульваров). Здесь крупные масштабы зданий сочетаются с дробными архитектурными членениями и отдельно стоящими небольшими особняками.

Городская структура современной центральной части была сформирована и обозначена на картах города 1803-1820 годов с учетом принципов господствующего в то время «классицизма», которые были заложены военным инженером Ф. П. Деволаном еще в 1794 г. Планировочная структура Одессы признана одним из высочайших достижений отечественной градостроительной культуры периода классицизма. Она отличается четким зонированием и взаимодействием основных элементов городской среды.

Уже с 1794 года город делился на два района — Греческий и Военный форштадты. Греческим форштадтом называли сетку кварталов, расположенную вокруг площади в начале Карантинной балки, что подтверждается архивным чертежом 1794 года, подписанным вице-адмиралом И. Дерибасом. В композиционном отношении преимущественное большинство площадей располагалось на пересечении улиц и визуально поглощало их, подчеркивая это развернутым пространством вокруг высотного ориентира—церкви или рыночной башни, монументальные объемы которых должны были эффектно замыкать перспективы магистралей.

Без существенных изменений оставалась структура города и в проекте архитектора Ф.Фраполли, составленном в 1808 г., где изменилась только планировка территории вокруг городского театра. Со строительством в 1811 г. оборонительных казарм вдоль бывшего карантинного рва территория Одессы уменьшилась, в связи с чем усилилась ее компактность. Следствием этого является наличие концентрированного центрального ядра в структуре современного города.

Согласно проекту Е. Ферстера 1811 года селитебная территория города оказывалась значительно меньших размеров и приобретала иную форму.

Характер формирования кварталов и освоения земельных участков, прилегающих к оборонительным казармам, показан на картах города, выполненных в 1812, 1814 и 1815 годах, где селитебная зона была разбита на сравнительно небольшие кварталы.

Вместе с этим, достаточное количество участков уже в 1814 г. оказались застроенными по всему периметру, создавая, таким образом, четкие по конфигурации прямоугольные замкнутые дворы. Так формировалась сетчатая структура планировки кварталов. Кроме этого, периметральная застройка участков уже в те годы послужила основой для становления галерейного типа многоквартирного жилого дома, который стал очень распространенным в следующие десятилетия и стал одной из характерных особенностей архитектурного облика Одессы.

В первой трети XIX века застройка городских кварталов была преимущественно одноэтажной. Над приземистыми домами изредка поднимались купола храмов и кубические объемы нескольких дворцов и общественных сооружений. Немногочисленные доминанты на спокойном рельефе не могли подчинить себе разрозненную застройку, в связи с чем панорамы Одессы выглядели однообразными и невыразительными. Непривлекательными в большинстве проектов оставались и пространства внутри кварталов, за исключением ансамбля рыночной площади и улиц с торговыми рядами.

Введение границ порто-франко подхлестнуло развитие периферийных кварталов, началось активное строительство зданий в стиле классицизма. Интенсивная застройка в этой части города велась в 1830-1840-х годах с учетом генерального плана 1809-1811 гг. Жилые дома строились для мещанского сословия и небогатого купечества. В основном это были одно и двухэтажные здания и складские постройки. Затем стали возводиться 3-х и 4-этажные доходные дома, которые и определили облик улицы в начале XX столетия.

Период с 1821 по 1840 года, когда Одесса становится столицей края, характеризуется увеличением участия городских властей в благоустройстве и озеленении города. Указом от 26 февраля 1820 года приказано заложить за площадью Куликово-поле Императорский Ботанический сад, самый большой среди всех, что принадлежали городу – 110 десятин. Для его основания был приглашен из Франции ученый фруктовых садов Яков Дессемер. С 1823 года из рассадника Ботанического сада ежегодно отпускалось по 15 тысяч саженцев. Много садов появилось в середине кварталов, были организованы скверы при монастырях, лицеях, церквях.

Начало XX века обозначилось развитием новых градостроительных тенденций, связанных с идеями организации города-сада, интенсивным

освоением окраин города: Французский бульвар, поселок-сад кооператива «Самопомощь» на 5 станции Большого Фонтана, Новоаркадиевская дорога.

Жилая застройка Одессы второй половины XIX – начала XX века преимущественно предопределялась стремительно возрастающим спросом на жилье. Наибольшее распространение получили многоквартирные дома, при этом традиционная для города галерейная планировка жилья уступила более экономичной - секционной. Фасады прибыльных домов должны были свидетельствовать о качестве квартир, вкусах владельцев и отмечались чрезвычайным разнообразием. Зачастую фасады решались в формах неоренессанса и необарокко, неороккоко и неоклассицизма, неороманики и неоготики, неорусского, неовизантийского и неомусульманского стилевого направления, т.н. каменного стиля, а нередко и эклектики, то есть соединяли в одной композиции пластические средства, присущие разным художественным культурам.

С усилением рационалистических тенденций произошли изменения и в архитектуре общественных сооружений. Появились новые типы зданий – вокзалы, пассажи, крытые рынки, банки, цирки и т.п.

В период капитализма архитектурный облик Одессы меняется. Увеличивается масштабность и этажность. В своем большинстве это доходные дома, соорудившиеся на месте бывших складов для зерна и особняков разорившихся аристократов. Одесса очень быстро реагировала на все архитектурные моды, спешно откликаясь на новые веяния. В застройке можно встретить самые различные интерпретации стилей прошлого, их механическую смесь в одном месте – с эклектикой, с популярным на рубеже веков модерном, с возрожденными в начале XX столетия неоклассикой и неоренессансом.

На карте 1868 г. вся сеть переулков в рассматриваемой части города преимущественно сложилась (за исключением Мукачевского переулка) и именно такой она сохранилась к нашему времени. Участок на самом берегу, который раньше находился в составе таможенной и карантинной границы, в 1868 г., судя из надписи на карте, принадлежит графу Ланжерону. В начале XX ст. на месте бывшего графского участка был устроен общественный пляж Ланжерон. До сих пор вся местность имеет унаследованное название "Ланжерон". Сеть переулков, в отличие от четкой центральной части, или середмесья — не регулярная. Главное направление — в сторону моря.

До 1880 года почти все улицы центральной части и магистрали в предместьях получили гранитное мощение, в следующие два десятилетия устраивались тротуары из плит вулканической скамьи и местного ракушечника. В 1870-е годы были выполнены основные работы по сооружению водопроводной станции

возле Чумной горы и прокладыванию соответствующей сети на территории города. В конце XIX века одесский водопровод считался лучшим в Российской империи. В начале 1890-х годов осуществили сточную канализацию – фекальные и сточные воды направлялись на Пересыпь, где устроили большую зону полей орошения. Для освещения центральных улиц в 1866 году устроили газовое освещение, а с начала XX века – электрическое.

В Одессе – одной из первых в Европе – нашел применение стиль модерн, который в начале XX столетия распространился в трех своих модификациях: раннем – декоративном, зрелом и позднем – рационалистическом. Имели место и гибридные соединения модерна с классицизмом (модернизованная классика), ампиром и другими историческими стилями. Возрастание национального самосознания архитектурно воплотилось в украинском модерне.

Объемно-пространственная композиция Одессы во второй половине XIX – начале XX столетий преобразилась. Город с малоэтажной, хотя и целостной ампирной застройкой и гармоническими ансамблями превратился в крупный индустриальный, довольно хорошо благоустроенный центр европейской цивилизации. Изменился его масштаб. Здания и сооружения стали более значительными по размерам и существенно повлияли на панорамы и силуэтные характеристики, как отдельных районов, так и города в целом.

В 1920-х годах государственная собственность на землю и плановое хозяйство создавали условия для разработки и реализации перспективного плана развития Одессы. В 1920-х годах архитектор Ф. П. Нестурх составил проект планировки приморской зоны, а в 1928 году архитекторами М. Безчастновым и Я. Гольденбергом была разработана схема генерального плана города, которая стала основой для будущих разработок. Новый генплан г. Одесса был разработан в 1937-1939 годах. в городском управлении архитектуры и градостроительства под руководством Г. Готгельфа и одобрен правительственной экспертизой.

В конце 1930-х годов в квартале ограниченном улицами Белинского, Пантелеймоновской, Канатной и Итальянским бульваром был построен стадион «Спартак» (ранее носил иное название).

Коренные изменения произошли в стилевой направленности архитектуры обследуемой территории во второй половине XX – начале XXI века. Так, в 1977-1978 годах в переулке Мукачевском был построен спортивный комплекс «Динамо» (строение под № 2), примерно в тот же период построено жилое здание под № 4А. В 1982 году на участке на противоположной стороне переулки были устроены теннисные корты спортивного клуба армии Одесского военного округа. В 1981 году на улице Пантелеймоновской, 1-3 было завершено строительство здания общегородского значения — театра музыкальной комедии

(на 1300 мест). Выполненное в современных формах, сложное по своему объемному построению зрелищное сооружение стало составной частью общественного центра Одессы. Также в конце 1970-х годов был построен 14-этажный жилой дом по Итальянскому бульвару 1/1.

Разнородная по этажности и пластической выразительности застройка улиц Белинского, Пантелеймоновской, Малой Арнаутской, Итальянского и Французского бульваров сформирована зданиями с различной интерпретацией архитектурных стилей, часто с их механическим соединением. Исходя из этого, выразительный облик рассматриваемых участков этих городских улиц сформирован не был, отсутствуют здесь также и какие-либо ансамбли.

Исторически сформированная уличная сеть, парцеляция, характер застройки, планировочный модуль, масштаб и масштабность застройки:

Планировочная структура обусловлена прохождением бывшей границы порто-франко, не менее важным фактором является существующий рельеф местности и сложившаяся конфигурация спусков к морю и улиц.

Модулями плана застройки центральной части города изначально были прямоугольные кварталы со сторонами 85-120 метров и улицы шириной 32 метра. В композиционном отношении жилая зона представляла собой две сетки кварталов, расположенных одна относительно другой под углом 45 градусов. В местах сопряжения и по осям улиц, ориентированных в сторону моря, предусматривались различные по назначению и размерам площади. Поскольку освоение кварталов происходило в первую очередь на территориях, приближенных к побережью, то уже к концу XVIII века многие из них оказались плотно застроенными жилыми домами. Размеры кварталов в разных частях города имеют разные параметры. Это обусловлено стоимостью земли в различных зонах городской структуры.

Планы Одессы, фиксирующие застройку, свидетельствуют о разнообразном размещении строений на парцеллах. Жилые дома вытягивались вдоль красных линий улиц и начинали сливаться в сплошной рядовой фронт застройки без пространственных разрывов. На таких участках в массивах домов, как правило, устраивались проезды во дворы, которые застраивались по периметру жилыми флигелями и хозяйственными постройками.

В некоторых случаях домовладельцы скупали соседние участки, цена возрастала, но все равно модулем в пределах квартала оставался земельный участок. Два-три соседних участка могли принадлежать одному собственнику, но модуль здания уже был задан системой землепользования, которая была принята для города. Для города также издавались постановления Городской думы не только о соблюдении красной линии, но и о так называемых «голубых»

линиях (это высотность застройки, которая тоже соблюдалась и была характерной для второй половины XIX века).

Рассматриваемая территория имеет характерную для предместий Одессы нерегулярную застройку. Здесь крупные масштабы зданий сочетаются с дробными архитектурными членениями и отдельно стоящими небольшими особняками.

С 9 июня 1822 г., когда по указу Александра I граница порто-франко была передвинута к центру Одессы, улица Белинского называлась Старопортофранковской, не смотря на то, что в 1826 году граница порто-франко была вновь отодвинута. Согласно постановлению Думы от 11 июня 1898 г. «часть Старопортофранковской ул. от Александровского парка до Юнкерского училища, мимо Стурдзовской общины сестер милосердия и приюта Гладкова» стала носить имя Белинского.

Застройка улицы Белинского стала складываться еще в конце XIX века на границе между кварталами городского центра и интенсивно осваиваемыми на рубеже веков дачными районами Ланжерон и Отрада. Тогда вдоль красной линии были выстроены жилые и доходные дома, фасады которых декорированы в стилистике «модерна». Дачи напротив оказались в основном выдержанными в романтических эклектичных формах. Они отодвинуты вглубь участков и фронт застройки здесь организован высокими оградами с воротами.

В 1960-1970-х годах ветхие корпуса между улицами Большой и Малой Арнаутской окончательно уступили место жилым четырех-, пятиэтажным зданиям. Архитектура эти построек, в основном, не была увязана с исторически сложившейся средой.

Составной частью общественного центра-эспланады, проектировавшегося между Пантелеймоновской улицей и Итальянским бульваром должно было стать здание театра музыкальной комедии (1981 г.). Своим главным фасадом оно ориентировано к улице Белинского. Перед ним устроена театральная площадь с фонтаном и малыми архитектурными формами.

Весьма разнообразна по назначению и внешнему виду застройка квартала левой стороны между Лермонтовским и Мукачевским переулками. Исключением здесь стал крупный объем доходного дома, разместившийся у пересечения с Лермонтовским переулком. Далее – живописно располагались особняки конца XIX – начала XX века.

За Мукачевским переулком и до начала Французского бульвара следует в значительной степени искаженная застройка начала XX века.

В современном состоянии длина улицы составляет немногим более 0,7 км при ширине 35 м. Ее пересекают со стороны старого города 6 улиц, со стороны дачного предместья – 3 переулка.

Французский бульвар сформировался на месте дороги в селение Малый Фонтан, где был расположен источник пресной воды. Впервые начало Малофонтанской дороги было показано на генплане 1811-1814 гг. (инж. Е.Х.Ферстер), обозначено оно на съемке 1849 г. (арх. Ф.И.Мранди). Большая часть дороги от границы порто-франко была зафиксирована на съемке генплана 1889 г. (инж. М.М.Дитерикс). Лишь в сентябре 1901 года решили назвать Малофонтанскую дорогу Французским бульваром, а 25 апреля 1902 года городской голова уведомил французского посла маркиза де-Монтебелло о переименовании (по переписи 1877 года в Одессе насчитывалось 1137 французов).

Первые хутора и дачи городской аристократии появились в 1810-х гг. на участках между морем и Хуторской дорогой (так тогда назывался бульвар). В 1870-х годах началось интенсивное освоение прилегающих земель под виллы и дачи торгово-промышленной знати. Тогда дорога получила первое благоустройство: произведено замощение булыжником и дикарным ракушечником. В конце XIX века здесь появилась линия конки, а в 1910-х годах – электрический трамвай. В 1904 году по инициативе Городского инженера В.И.Зуева впервые в мире произошло «гудронирование» мостовой, а затем бульвар покрыли гранитом. После революции 1917 года бульвар назвали Пролетарским и только в 1990-м году ему вернули название Французский.

Месторасположение бульвара было очень выгодным: он формировался вдоль морского побережья, вблизи источника воды, что для Одессы XIX века было немаловажно. Поэтому здесь сложился неповторимый ансамбль респектабельных построек, в проектировании которых принимали участие известные архитекторы города.

Планы города наглядно демонстрируют темпы роста, направления освоения и насыщенность пригородных зон, в том числе и бывшей Малофонтанской дороги, расположенной вдоль прибрежной зоны и ограниченной двумя садами – Ботаническим и Университетским. С обеих сторон Французского бульвара с самого начала застройки формировался протяженный дачный район.

Обуславливая целесообразность освоения пространства вдоль Малофонтанской дороги, главный инженер Одесской Городской Управы В.И.Зуев подчеркивал, что *«необходимо строить города и дома, так чтобы воздух и солнце были совместной собственностью и богатых, и бедных. Все имеют одинаковое право на этот жизненный эликсир»*. Этот район с чудесными видами, одновременно имел все преимущества города. Широкая шоссированная дорога с зелеными аллеями, имела систему водопровода, электрическое освещение, электрический трамвай, телефоны, планировалось

устройство газопровода, канализации.

Коренные изменения в стилевой направленности советской архитектуры, начатые в середине 1950-х годов, были направлены, прежде всего, на скорейшее удовлетворение жильем широких масс трудящихся. В 1960-х годах в жилищном строительстве наметились изменения: были уточнены нормы по инсоляции, аэрации и проветриванию внутренних территорий, в связи с чем уменьшились разрывы между домами. Все это привело к укрупнению масс, уплотнению пространства и качественным изменениям в масштабе жилой среды. В большей степени это относится к новым жилым микрорайонам, но и в центральной части города возводились отдельные высотные объекты.

Так, в 1980-х годах на угловом участке у пересечения Французского и Итальянского бульваров был возведен односекционный 14-этажный жилой дом улучшенной планировки под № 1/1 по Итальянскому бульвару. Фактически лицевым фасадом здание обращено к Французскому бульвару. Являясь высотной доминантой в окружающей застройке уже в конце XX века, здание выделяется также и оригинальным цветовым решением (голубой с белым) отделки фасадов.

Трасса Пантелеймоновской улицы (ранее Новорыбной) появилась впервые уже на генеральном плане 1798 года, выполненном Ф.П.Деволаном. Улица меридионального направления, однако, намеченная еще до открытия Порто-Франко, почти не застраивалась до середины XIX века.

До этого времени здесь разместились лишь первые торговые ряды на углу с Преображенской улицей. Трассировка, благоустройство улицы, совместно с застройкой площади рынка «Привоз», велось в 1850-х годах под руководством архитектора Н.Н.Черкунова. На генеральном плане 1859 года, выполненном архитектором Ф.Моранди, улица фигурирует уже в своем окончательном виде. В это же время было произведено мощение улицы дикарным камнем. В конце 1870-х годов тротуары были покрыты базальтовыми плитами, а проезжая часть получило булыжное покрытие. Вдоль всей Пантелеймоновской улицы были высажены деревья.

Пантелеймоновская улица имеет протяжение 1,9 км при ширине в красных линиях около 30 м. Улица разбита на 8 кварталов по левой стороне 8 улицами и переулками, по правой стороне – на 11 кварталов 12 улицами и переулками.

Свое начало Пантелеймоновская улица берет у пересечения с улицей Белинского, а заканчивается у Старопортофранковской улицы небольшим озелененным сквером перед кинотеатром «Родина».

Застройка улицы представляет собой пестрое сочетание различных по типологии зданий. В-основном, это была малоэтажная застройка, сложившаяся в середине XIX века: типичные для торговых районов города одно, позднее

двухэтажные здания с размещением на первом этаже магазинов, а на втором – жилья. Застраивалась улица и 2-3-этажными жилыми домами мещанского сословия. Примером такой застройки служит участок между улицами Белинского и Лейтенанта Шмидта.

В конце XIX века по улице была проложена линия конного трамвая, затем переведенного на электротягу.

С середины XIX века изменяется характер застройки центральной части города, повышается этажность. Вместо усадебной застройки лицевые фасады домов выходят на красные линии улиц, формируя фронт, а часто и весь периметр участка. Отличаясь своим функциональным назначением, многоквартирные доходные дома были образцом принципиально новой схемы планировки помещений.

К концу XIX века на улице стали появляться доходные 3-4-этажные дома.

Первый квартал четной стороны улицы Пантелеймоновской представлен в основном зданиями фоновой застройки, среди которой своими габаритами и выразительностью экстерьера отличается четырехэтажный жилой дом под № 12.

Застройка Пантелеймоновской улицы представляет собой пестрое сочетание различных по типологии зданий. Далеко неравноценная застройка улицы создает то провалы, то качественные взлеты. Благодаря этому, расставленные на ней композиционные акценты смотрятся еще эффектнее.

Коренные изменения произошли в стилевой направленности архитектуры рассматриваемой территории во второй половине XX - начале XXI века.

Так в 1950-1960-х годах были построены 5-6 этажные здания под № 4 и № 6 по Пантелеймоновской улице.

В 1981 году на улице Пантелеймоновской, 1/3 было завершено строительство здания общегородского значения — театра музыкальной комедии.

Изучая сложившуюся разновременную и разнохарактерную застройку в границах обследуемой территории, прослеживаются градостроительные, исторические и стилистико-архитектурные закономерности формирования городской среды Одессы начиная с первой половины XIX века до настоящего времени.

Классификация объектов по степени историко-культурной ценности:

На территории, охваченной изысканиями, находится 5 памятников градостроительства и архитектуры местного значения (см. таблицу 4.2.5.).

Объекты культурного наследия вкраплены в рядовой фронт застройки по периметру кварталов или представлены в виде отдельностоящих объектов.

Объекты культурного наследия расположены на значительном расстоянии

друг от друга и композиционно между собой не связаны.

Определенные и утвержденные границы и режимы использования зон охраны памятников.

Согласно научно-исследовательской работе ««Одеса. Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м.Одеси», утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20 июня 2008 года №728/0/16-08 обследуемая территория не входит в комплексную охранную зону исторического центра.

Определенные и утвержденные границы исторических ареалов, правила охраны и их использования:

Согласно научно-исследовательской работе ««Одеса. Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м.Одеси», утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20 июня 2008 года №728/0/16-08 обследуемая территория расположена **в границах центрального исторического ареала.**

Границы Центрального исторического ареала проходят: по улицам Мечникова, Мясоедовской, охватывая территорию комплекса памятников архитектуры по улице Мясоедовской, 32, по улицам Богдана Хмельницкого, Мечникова, охватывая территорию комплекса памятников архитектуры по улице Мечникова, 90-92, по улицам Прохоровской, Разумовской, переулку Манежному, улицам Мечникова, Ленинградской, 10-го апреля, Дидрихсона, Композитора Нищинского, Манежной, охватывая территорию комплекса памятников архитектуры по улице Манежной, 32, по улице Манежной, Ольгиевскому спуску, переулку Митракова, улице Приморской, по линии пирсов и причалов порта в границах от Практической до Карантинной гаваней включительно, по улице Черноморской, Спортивному переулку, улице Семинарской, переулку Пироговскому, улицам Пироговской, Старосенной, Водопроводной, вдоль южной границы парка Ильича (Преображенского) до улицы Мечникова.

Указанной работой определены правила охраны и использования Центрального исторического ареала:

- режим использования исторического ареала определяется режимами использования территорий зон охраны памятников, установленными на территории ареала (на обследуемой территории не разработаны);

- в границах исторического ареала приоритетным направлением градостроительной деятельности является сохранение традиционного характера среды исторического ареала, охрана и рациональное использование

расположенных в ее границах памятников культурного наследия, сохранение градообразующей роли культурного наследия;

- в границах исторического ареала разработке проектной документации на строительство, реконструкцию зданий и сооружений должна предшествовать разработка историко-градостроительных обоснований.

4. Оценка существующей ситуации

4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий

4.1.1 Климат

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 год;

- годовая суммарная радиация – 6857 МДж/м².

Максимальная скорость ветра (вероятная):

за год – 22 м/сек.;

за 5-10 лет – 24 м/сек.;

за 15-20 лет – 26 м/сек.

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

- холодный период: С. - 16,8%

- тёплый период: С. - 18,4%

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

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

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

По метеорологическим условиям г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт). Территория в границах разработки детального плана является проблемной со средним уровнем загрязнения. Основными из стационарных источников являются производственные, транспортные и коммунально-складские объекты.

Основными источниками выбросов CO₂ и шума в проектируемом квартале являются:

- в значительной степени на состояние атмосферного воздуха влияют выбросы от передвижных источников, особенно автомобильный транспорт, на

долю которых приходится около 79,7% общего объема выбросов (внешние транспортные потоки по ул. Канатной, Белинского, Большой и Малой Арнаутской);

- внутриквартальные насосные, бойлерные, котельные, дизельные, трансформаторные.

Одной из причин столь значительного роста выбросов от передвижных источников является существенный рост количества частного транспорта, неудовлетворительное техническое состояние и значительный возраст автотранспорта, низкое качество топлива и отсутствие действенного контроля за его качеством и т.д.

Индекс загрязнения атмосферного воздуха в районе (стационарный пост системы Гидрометеорологического центра Черного и Азовского морей №10, на пересечении Итальянского бульвара и ул. Канатной) составляет 17,3, что выше среднего по Украине (8, 7). Высокий уровень обусловлен значительным уровнем загрязнения оксидами углерода и азота.

Предложения по улучшению состояния атмосферного воздуха:

- упорядочение системы промышленных территорий;
- внедрение новейших технологий по пылегазоочистке технологии производств;
- реализация решений по модернизации магистральной уличной сети города;
- расширение площади зеленых насаждений общего пользования;
- внедрение системы городского мониторинга за состоянием атмосферного воздуха (расширение системы стационарных постов контроля атмосферного воздуха с 8 единиц до 21 объекта).

4.1.3. Характеристика экологических условий

В соответствии с письмом Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/621 от 16.04.2015г. по последним результатам мониторинга окружающей среды (питьевой воды, атмосферного воздуха, грунта, шума и электромагнитных излучений) в вышеуказанном районе (в границах разработки ДПТ) установлено следующее: вдоль Французского бульвара наблюдается превышение допустимых уровней шума, в пробах грунта превышение ГДК цинка.

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.

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 относится к средней сложности условий освоения, что обусловлено наличием ряда действующих производственных и коммунально-складских предприятий на прилегающих территориях, а также шумных магистралей районного значения, мелкодисперсных дворовых пространств, не соответствующих нормам инсоляции, аэрации, озеленения, территории, жилой обеспеченности, пожарным требованиям, ветхих, засорённых инженерных сетей, старого инженерного оборудования.

К составляющим экологической сети района относятся зеленые насаждения общего пользования: сквер им. Томаса, ЦПКиО им. Тараса Шевченко, Куликово поле, сквер им. К.Г.Паустовского, парк «Юбилейный», озеленение улиц. Данные территории формируют устойчивый экологический каркас, что является предпосылкой режима использования планировочной структуры и функционального зонирования относительно безопасной среды обитания.

4.1.4. Грунты

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

Контроль за санитарным состоянием почвы в г.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 Французскому бульвару.

В соответствии с письмом Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/621 от 16.04.2015г. по последним результатам мониторинга окружающей среды в пробах грунта превышение ГДК цинка, что, скорее всего, не связано с антропогенным воздействием. Уровни загрязнения другими элементами и тяжелыми металлами находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения является автотранспорт. При этом фактор загрязнения не относится к планировочным ограничениям, он находится в постоянно динамическом состоянии и зависит от многих составляющих. Система организации дорожного движения 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 юго-западным наклоном, представляет собой участок с абсолютными отметками дневной поверхности от 50,70 до 52,40 м. Уклоны поверхности 3-9‰.

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 № 04-371 от 17.04.2015г. территория расположена в пределах лессового плато Причерноморской низменности. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного мехсостава, залегающими на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста, ниже по разрезу залегают толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелёными мезотическими глинами. Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками, как в глинистых грунтах т.н. «мины», так и в известняках понтического возраста неогена «катакомбы», развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи и др.

Таким образом, территория в границах Французского бульвара, улиц: Отрадная, Ясная, Вице-адмирала Азарова в г. Одессе характеризуется

сложными 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;

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

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

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

- геологические и гидрологические данные про подработанную толщу;

- данные про места, где возможно образование провалов.

На подработанных территориях строительство зданий и сооружений осуществляется только после наличия соответствующего заключения организации, специализирующейся в данной области.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу с последующим сбрасыванием в закрытую сеть дождевой канализации по Французскому бульвару. Очистные сооружения дождевых вод отсутствуют. В центральной части города с многоэтажной застройкой исторически сложилась система общесплавной канализации, стоки из которой частично сбрасываются аварийными выпусками в море без очистки, остальные дождевые воды вместе с хозяйственно-бытовыми стоками через главную насосную станцию попадает в СБО «Северная». Все объемы стока Северной и Центральной части города поступают в Щелаковские (Пересыпские) коллекторы. Для снятия части пиковых расходов построен ставок №4.

Ливневой коллектор, которой проложен по Французскому бульвару в 80-е годы со многими техническими недостатками и нарушениями, на сегодня работает, но подключения к нему выполнены конусообразно, в результате чего коллектор не в состоянии принять дождевые стоки вовремя, происходит обратный подпор воды. Кое-где на дорожном покрытии существуют понижения, которые в период осадков затапливаются дождевыми стоками, мешая движению транспорта и пешеходов.

Сброс осуществляется в Черное море в районе Аркадии (поблизости КНС №8). Выпуск выполнен вглубь Черного моря на 310 м. На расчётный период этот выпуск ликвидируются с целью улучшения экологической ситуации Чёрного моря и прибрежной зоны.

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

Основными проблемами организации поверхностного стока города и рассматриваемой территории в частности являются: износ коллекторов, насосного оборудования, необходимость их замены и реконструкции, отсутствие глубоководных выпусков нормативной протяженности, отсутствие организации отвода дождевых стоков на некоторых территориях, отсутствие очистных сооружений перед выпусками стоков в водные объекты, кроме стоков, попадающих на очистные сооружения по общесплавным коллекторам.

С целью предотвращения подтопления городских территорий, улучшения работы существующей системы дождевой канализации с учетом планов КП

«Городские дороги» относительно ремонта и реконструкции существующей сети предусмотрены следующие неотложные меры:

- Французский бульвар - реконструкция дождевого коллектора - 600п.м. с увеличением его диаметра до 1000мм. Установка дополнительных дождеприемных колодцев с увеличением диаметра ветвей подключений до 400мм.

- Строительство коллектора глубокого заложения от ул. Балковской в СБО «Северная».

- Продление глубоководных выпусков нормативной длины.

Гидротехнические мероприятия.

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.

Территория в пределах существующей застройки подтоплена и потенциально подтоплена.

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 магистральных улицах Белинского, Итальянский бульвар, Французский бульвар.

Таблица 4.1.9.

Наименование улицы	Интенсивность движения авт./час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Средняя скорость движения км/час	Уровень шума на территор. жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
Белинского	1400	10	50	75	10	42
Итальянский бульвар	1420	-	40	72	7	24

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. 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 в центральной селитебной планировочной зоне, в Приморском административном районе и занимает площадь - 3,646 га.

В целом на рассматриваемой территории преобладает жилая застройка многоквартирная, средней и малой этажности. Также значительную часть территории занимают общественные здания медицинского и административного назначения. Границами разработки проекта принята территория, ограниченная Французским бульваром, улицами: Отрадной, Ясной, Вице-адмирала Азарова.

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

Таблица 4. 2.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Жилая	2,290	62,81
2.	Общественная	0,649	17,80
3.	Улицы, площади	0,707	19,39
4.	Всего	3,646	100,00

4.2.1. Характеристика существующей застройки

Многоквартирная застройка представлена малоэтажными зданиями, расположенными вдоль улиц Ясной, Отрадной и частично Французского бульвара. Многоэтажные здания расположены по ул.Отрадной,13 и ул.Ясной,12. Общее количество квартир в многоквартирных домах ориентировочно составляет 325 шт. Общая площадь – 32 085 м². Общее число проживающих ориентировочно составляет 807 человек. Часть жилого фонда по ул. Отрадной, 15 и 17 находится в аварийном состоянии.

Предприятия и учреждения обслуживания представлены следующими объектами: медицинские учреждения, административные учреждения (офисы, филиалы банков, представительства фирм, Государственная налоговая инспекция в Приморском районе г. Одессы Главного Управления Миндоходов в Одесской области, Налоговая милиция Приморского района, Управление социальной защиты населения Приморского района, Департамент труда и социальной политики Одесского городского совета, дом милосердия, дом престарелых), магазины продовольственного и непродовольственного ассортимента, предприятия питания, нежилые помещения, места хранения автотранспорта (гаражи, открытые стоянки).

4.2.2.Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения

В соответствии с письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-34/142 от 22.04.2015г. рассматриваемая территория находится в границах Центрального исторического ареала, но не входит в комплексную охранную зону исторического центра. В таблице 4.2.5. приведен перечень охраняемых зданий и сооружений.

Основные критерии при определении границ зон охраны памятников:

- историко-культурная ценность прилегающих к памятнику застройки и территорий;
- особенности композиционного влияния памятника на окружающую среду;
- пейзажные связи памятники с объектами окружения;
- ценность связанного с памятником ландшафта;
- геологическая и гидрогеологическая ситуация;
- техногенные нагрузки.

Границы зон охраны следует совмещать с планировочными и естественными границами усадеб, кварталов и площадей, с улицами, дорогами, берегами рек, кромками склонов и тому подобное.

Для обеспечения обзора памятников и их комплексов и сохранения особенностей их видового раскрытия в панорамах и перспективах необходимо:

- сохранять обзорные точки, благоприятные для визуального восприятия памятника;
- не закрывать памятник новостройками и насаждениями с благоприятных сторон и не допускать возведения новых зданий и сооружений, которые негативно влияют на композиционную значимость достопримечательности.

Границы зон охраны памятников

1. «Дом съезда мировых судей», 1911 г., архитектор Троупянский Ф.А. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (Французский б-р,1).
2. «Жилой дом и флигель»,1914 г., архитектор Кабиольский В.М. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (ул. Ясная, 4).
3. «Клиника Дю-Буше», 1890-е г.г., архитектор Ландесман С.А. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (ул.Ясная, 6).
4. «Особняк», кон. XIX ст. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (ул.Ясная, 8). северо-востока.
5. «Дом Биляевой», 1912г., архитектор Минкус А.Б. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (ул.Ясная, 10).

В настоящее время вопрос о занесении вышеуказанных объектов в Государственный Реестр недвижимых объектов культурного наследия Украины не решён. Объекты культурного наследия, их территория, охранные зоны, зоны видового раскрытия, видовые фронты и видовые точки показаны на «Историко-архитектурном опорном плане» в составе данного проекта детального плана.

Согласно приказа Министерства культуры и туризма Украины от

16.06.2007г. №662/0/16-07 «О занесении объектов культурного наследия в Государственный реестр недвижимых памятников Украины (приложение 7), здание по Французскому бульвару,7 (с отступом от красной линии), которое было принято под охрану государства решением Одесского облисполкома № 580 от 27.12.1991г. как памятник архитектуры и градостроительства местного значения («Особняк», 1913г., арх. Ф.Л.Паппе), занесено в перечень объектов культурного наследия г. Одессы, которые не подлежат занесению в Государственный реестр недвижимых объектов культурного наследия Украины в связи с несоответствием критериям, определённым постановлением Кабинета Министров Украины от 27.12.2001 г. №1760 «Об утверждении порядка определения категорий памятников для занесения объектов культурного наследия в Государственный реестр недвижимых объектов культурного наследия Украины».

На здания и сооружения по вышеперечисленным адресам распространяется действие Закона Украины «Об охране культурного наследия» в части обеспечения мероприятий по защите объектов культурного наследия, сохранения традиционного характера среды исторического населённого места, ограничения строительных, земляных и других работ, которые могут негативно повлиять на состояние зданий – объектов культурного наследия и их исторического окружения.

зона регулирования застройки на обследуемой территории отсутствует;

зона охраняемого ландшафта на обследуемой территории отсутствует.

В пешеходной близости от участка проектирования находится крупное ландшафтное образование – центральный парк культуры и отдыха им. Т.Г.Шевченко, который имеет статус памятника градостроительства и статус парка-памятника садово-паркового искусства местного значения. Таким образом, объект включен в перечень природно-заповедного фонда Одесской области.

зона охраны археологического культурного слоя на обследуемой территории отсутствует.

Оценка существующей ситуации

Застройка обследуемой территории и прилегающих кварталов представляет собой как исторически сложившуюся застройку на начало XX века, так и послевоенную и современную застройку, сложившуюся в конце XX – начале XXI веков. В наличии большой хронологический диапазон застройки на протяжении XIX - XXI веков и объемно-пространственных характеристик (одно-двухэтажные жилые здания с анфиладной планировкой, одно-трехэтажные жилые здания с коридорно-анфиладной планировкой, четырех-девятнадцатизэтажные дома секционной планировки, общественные сооружения, имеющие общегородское значение).

Ряд зданий, рассматриваемой территории включен в списки объектов культурного наследия (см. таблицу 4.2.5.).

Градостроительное расположение рассматриваемой территории характеризуется размещением в непосредственной близости от общегородского транспортного узла. Улица Белинского (ширина 35 м) и продолжающий ее бульвар Французский, улица Пантелеймоновская, а также расположенные в

пешеходной доступности улицы Большая и Малая Арнаутские, являются оживленными городскими магистралями, по которым осуществляется движение общественного пассажирского транспорта. Улично-дорожная сеть входит в систему пешеходной сети Приморского района города. Тротуары и проезжая часть имеют твердое асфальтовое покрытие.

Характер застройки

Рассматриваемая территория расположена в центральном историческом ареале, который сформирован (на 70%) памятниками архитектуры и градостроительства местного значения, а также памятниками истории местного значения, в зоне жилой и общественной застройки, с возможным размещением отдельных объектов за счет сноса (реконструкции) малоценных, ветхих и аварийных зданий. Застройка рассматриваемой в ДПТ территории представлена жилыми и общественными зданиями различной этажности и стилистической направленности.

На обследуемой территории и прилегающих кварталах при относительно большой плотности жилых домов находятся также здания лечебно-оздоровительного и спортивно-оздоровительного назначения, учреждения торговли и общественного питания, а также здания административного назначения, военного ведомства и здание театра музыкальной комедии.

Планировочная композиция: Часть городской территории, охваченная ДПТ, имеет как характерную для центральной части Одессы регулярную застройку, где прослеживается исторически сформированная парцелляция и планировочный модуль, так и характерную для предместий Одессы нерегулярную застройку, где исторически сформированная парцелляция и планировочный модуль четко не прослеживаются. Основное направление сети улиц и перулков — в сторону моря.

Доминанты: Вблизи рассматриваемой территории расположено высотное 14-этажное жилое здание по бул. Ильянскому, 1/1, построенное в 1980-х годах. В настоящее время на участке по ул. Пироговской, 2/бул. Итальянский, 1 возводится 13-16 этажный жилой дом.

В непосредственной близости от рассматриваемой территории в настоящее время расположены, построенные в начале 2000 годов высотные жилые здания (10-19 этажей) по переул. Мукачевскому, 4 В, пер. Мукачевскому, 6, пер. Мукачевскому, 6/1, ул. Уютной, 13, ул. Белинского № 6 и № 6б и по ул. Базарная № 5/1; 5/2; 5/3; 5/4. а также недавно возведенные 10-этажный жилой дом по ул. Отрадной, 13, 9-13 этажное здание на бул. Французском, 9 и 19-этажное здание жилого дома под № 6/3 по Мукачевскому переулку, комплекс высотных 9-12-этажных зданий общественного назначения по ул. Большой Арнаутской, 15-19, построенный в 1970-х годах.

Акценты: роль градостроительного и архитектурного акцента принадлежит зданию театра музыкальной комедии с прилегающей театральной площадью по ул. Пантелеймоновской, 1/3.

Рядовая фоновая застройка: Наряду с памятниками градостроительства и архитектуры на обследуемой территории расположены здания так называемой «фоновой» застройки, которые дополняют и в своей массе формируют

историческую застройку. Эти здания представлены, в основном, одно-четырёхэтажными жилыми зданиями, построенными на всем протяжении XIX-XX веков.

4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Рассматриваемая территория имеет хорошо развитую транспортную и инженерную инфраструктуру. Главной транспортной артерией в данном районе является Французский бульвар переходящий в улицу Белинского. По нему осуществляется основное движение автотранспорта, трамвайных и автобусных маршрутов.

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

Улица Белинского - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Существующая интенсивность движения составляет 1400 приведенных единиц в час "пик" в одном направлении. На всём протяжении улицы от Французского бульвара до пересечения с ул. Успенской проходят трамвайные рельсы. Ширина существующей проезжей части представляет 10,5 м (3 полосы движения в обоих направлениях). С обеих сторон обустроены пешеходные тротуары.

Французский бульвар – магистральная улица районного значения. Является дублирующей пр-т Шевченко, связывает Приморский район с прибрежной зоной. На всём протяжении от ул. Пионерской до ул. Белинского проходят трамвайные рельсы.

Улицы Ясная, Отрадная, Вице-адмирала Азарова – жилые межквартальные.

Для улицы Вице-адмирала Азарова характерно интенсивное пешеходное движение, т.к. это единственный спуск к морю в данном районе.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтовое покрытие кроме Французского бульвара, который вымощен гранитной брусчаткой. По всем улицам в настоящее время осуществляется реверсивное или двухстороннее движение. Максимальное число полос – 2.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамваи № 5, 28; временно маршрутное такси № 137. Перевозка пассажиров в обычном режиме движения осуществляется с обеспечением всех льготных категорий населения. Остановочные пункты городского транспорта находятся на Театральной площади.

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 и модернизации.

4.2.4. Озеленение и благоустройство

Система зеленых насаждений территории микрорайона представлена объектами зеленого строительства Французского бульвара, улиц Ясной и Отрадной. Немногочисленные зеленые насаждения, расположенные на территориях многоквартирных жилых домов и учреждений обслуживания, создают вместе с объектами зеленого строительства улицы единый объем. Их общая площадь в границах микрорайона ориентировочно составляет 0,156 га (4,27% от всей площади).

В границах разработки имеются объекты природно-заповедного фонда, сохраняемые ботанические памятники природы:

Дуб обыкновенный (3 дерева) - 0,02 га, ул. Ясная, 4 / ул. Отрадная, 13 (решение облсовета народных депутатов №496-XXI от 01.10.93 г.).

4.2.5. Планировочные ограничения

Существенные планировочные ограничения в пределах проектируемой территории, отсутствуют. Санитарно-защитные зоны, источники акустического и электромагнитного фона, радиационное загрязнение отсутствуют. 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:

В 2008 г. утверждена приказом Министерства культуры и туризма

Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008 г. научная работа «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев). В соответствии с письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-34/142 от 22.04.2015г. в таблице 4.2.5. приведен перечень охраняемых зданий и сооружений.

Таблица 4.2.5.

№ п/п	Название объекта дата постройки автор	Адрес	№ и дата документа о взятии под охрану государства	Использование
Памятники архитектуры и градостроительства местного значения:				
1	«Дом съезда мировых судей», 1911 г. Арх. Троупянский Ф.А.	Французский б-р,1	Решение Одесского облисполкома от 27. 12.1991 г.№ 580	Жилой дом с административными помещениями
2.	«Жилой дом и флигель» 1914 г. Арх. Кабиольский В.М.	Ул. Ясная, 4	Решение Одесского облисполкома от 27.12.1991 г.№ 580	Жилой дом
3.	«Клиника Дю-Буше», 1890-е г.г. Арх. Ландесман С.А.	Ул. Ясная, 6	Решение Одесского облисполкома от 27.12.1991 г.№ 580	Административное здание (Управление соц. защиты населения Приморского района, Департамент труда и соц. политики ОГС)
4.	«Особняк», кон. XIX ст.	Ул. Ясная, 8	Решение Одесского облисполкома от 27.12.1991 г.№ 580	Жилой дом
5.	«Дом Биляевой», 1912г. Арх. Минкус А.Б.	Ул. Ясная, 10	Решение Одесского облисполкома от 27.12.1991, № 580	Жилой дом
Памятники истории местного значения:				
1.	«Клиника Дю-Буше», в которой в 1900-1907г.г. работал Чарльз Дю-Буше – врач, вице-консул США; находились конспиративная квартира и склад нелегальной литературы	Ул. Ясная, 6	Решение Одесского облисполкома от 25.12.1984г. № 652, от 21.01.1986г. №31	Административное здание (Управление соц. защиты населения Приморского района, Департамент труда и соц. политики ОГС)

1. «Дом съезда мировых судей», 1911 г., архитектор Троупянский Ф.А. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (Французский б-р,1).

Охранный зона:

Охранный зона ограничена 3-хэтажным административным зданием по Итальянскому б-ру,1 с северо-запада, 14-иэтажным жилым домом по Итальянскому б-ру,1 с запада, 1-2хэтажными административными и жилыми

зданиями по Французскому б-ру, 1/3 с юга и юго-востока, 1-оэтажными хозпостройками и заборами с востока, северо-востока, севера.

Охранная зона включает наиболее благоприятную зону формирования видов, расположенную фронтально к главному фасаду в пределах 30 м в обе стороны по Французскому бульвару, с которой воспринимаются ценные и характерные виды на объект культурного наследия.

2. «Жилой дом и флигель», 1914 г., архитектор Кабиольский В.М. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (ул. Ясная, 4).

Охранная зона:

Охранная зона ограничена 10-иэтажным жилым домом по ул.Отрадной,13 с севера, забором с северо-запада, 2-3хэтажными жилыми флигелями по ул.Ясной,4 с запада, забором с юго-запада, 1-2хэтажным административным зданием по ул.Ясной,6 с юга, ул. Ясной и 3-хэтажным жилым домом по ул.Ясной,3 с юго-востока, 5-иэтажным жилым домом по ул.Отрадной,9 и детской площадкой перед ним с востока, ул. Отрадной и 2-хэтажным жилым домом по ул. Отрадной,12 с северо-востока.

Охранная зона включает территорию памятника архитектуры и градостроительства, а также наиболее благоприятную зону формирования видов, расположенную фронтально к главному фасаду в пределах 30 м по ул. Ясной (в т.ч. детскую площадку перед жилым домом по ул. Отрадной,9), с которой воспринимаются ценные и характерные виды на объект культурного наследия.

3. «Клиника Дю-Буше», 1890-е г.г., архитектор Ландесман С.А. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (ул.Ясная, 6).

Охранная зона:

Охранная зона ограничена 3хэтажным жилым домом по ул. Ясной,4 с севера, забором и 2-3хэтажными жилыми флигелями по ул.Ясной,4 с северо-запада, забором и 1-оэтажными жилыми домами по Французскому б-ру, 1/3 с запада, 1-3этажными жилыми флигелями по ул. Ясной,8 с юго-запада, 2-хэтажным жилым домом по ул. Ясной,8 с юга, ул. Ясной, ул. Уютной и 7-иэтажным административным зданием по ул. Уютной,13 с юго-востока, 3-хэтажными жилыми домами по ул. Уютной,12 и ул. Ясной,3 с востока, 5-иэтажным жилым домом по ул.Отрадной,9 и детской площадкой перед ним с северо-востока.

4. «Особняк», кон. XIX ст. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (ул. Ясная, 8).

Охранная зона:

Охранная зона ограничена 1-2хэтажным административным зданием по ул.Ясной,6 с севера, 1-3этажными жилыми флигелями по ул. Ясной,8 с северо-запада, запада и юго-запада, 4-хэтажным жилым домом по ул. Ясной,10 с юга, ул. Ясной и 7-иэтажным административным зданием по ул. Уютной,13 с юго-востока, ул. Уютной с востока, 3-хэтажным жилым домом по ул. Уютной,12 с северо-востока.

5. «Дом Биляевой», 1912г., архитектор Минкус А.Б. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (ул. Ясная, 10).

Охранная зона:

Охранная зона ограничена 2-хэтажным жилым домом по ул. Ясной,8 с севера, 1-оэтажными жилыми флигелями по ул. Ясной,10 с северо-запада,

запада и юго-запада, 12-этажным жилым домом по ул. Ясной, 12 с юга, ул. Ясной и 4-этажным жилым домом по ул. Ясной, 11 с юго-востока, 7-этажным административным зданием по ул. Уютной, 13 и 2-этажным жилым домом по ул. Ясной, 9 с востока и северо-востока.

В настоящее время вопрос о занесении вышеуказанных объектов в Государственный Реестр недвижимых объектов культурного наследия Украины не решён.

Согласно приказа Министерства культуры и туризма Украины от 16.06.2007г. №662/0/16-07 «О занесении объектов культурного наследия в Государственный реестр недвижимых памятников Украины (приложение 7), здание по Французскому бульвару, 7 (с отступом от красной линии), которое было принято под охрану государства решением Одесского облисполкома № 580 от 27.12.1991г. как памятник архитектуры и градостроительства местного значения («Особняк», 1913г., арх. Ф.Л.Паппе), занесено в перечень объектов культурного наследия г. Одессы, которые не подлежат занесению в Государственный реестр недвижимых объектов культурного наследия Украины в связи с несоответствием критериям, определённым постановлением Кабинета Министров Украины от 27.12.2001 г. №1760 «Об утверждении порядка определения категорий памятников для занесения объектов культурного наследия в Государственный реестр недвижимых объектов культурного наследия Украины».

На здания и сооружения по вышеперечисленным адресам распространяется действие Закона Украины «Об охране культурного наследия» в части обеспечения мероприятий по защите объектов культурного наследия, сохранения традиционного характера среды исторического населённого места, ограничения строительных, земляных и других работ, которые могут негативно повлиять на состояние зданий – объектов культурного наследия и их исторического окружения.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные 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):

В границах разработки имеются объекты природно-заповедного фонда, сохраняемые ботанические памятники природы:

Дуб обыкновенный (3 дерева) - 0,02 га, ул. Ясная, 4 / ул. Отрадная, 13 (решение облсовета народных депутатов №496-XXI от 01.10.93 г.).

На территории расположены трансформаторные подстанции. Их охранные зоны составляют 3 м. Трансформаторные подстанции мощностью не более

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

Санитарно-защитные зоны трансформаторов нагрузкой 330 кВт и выше определяются по результатам замеров;

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

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

- гранично допустимая высота зданий

В соответствии с работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». 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.

- 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 линий и линий регулирования застройки для детских дошкольных учреждений – 25.0 м, школьных и оздоровительных учреждений – 10.0 м.

Линии регулирования застройки проходят вдоль Французского бульвара, улиц Белинского, Ясной, Отрадной, Вице-адмирала Азарова. Границы линий регулирования застройки вышеуказанных улиц составляют:

Французский бульвар - 27 м;

ул. Белинского - 51 м (на участке от ул. Пантелеймоновской до Итальянского бульвара);

ул. Ясная - 14-17 м;

ул. Отрадная - 15 м;

ул. Вице-адмирала Азарова – 15 м.

Красные линии приняты в соответствии с решениями магистральных улиц и улиц местного значения проекта генерального плана г. Одессы, основные положения которого приняты за основу.

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 общественного назначения.

Б. Территория селитебного назначения.

В результате анализа существующей застройки в границах ДПТ выявлены потенциальные территориальные ресурсы. Это, прежде всего, имеющиеся участки ветхой и аварийной застройки, не принадлежащей к объектам культурного наследия. Учитывая расположение района в зоне значительной градостроительной ценности, дальнейшее функционирование в этом районе также аварийной и ветхой 1-2-3-этажной жилой застройки, является нецелесообразным. Такое решение создает условия для упорядочения и оздоровления городской среды, более рационального использования территорий, создания комфортной среды проживания.

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

Общественно-деловая зона предусмотрена для размещения коммерческо-деловых и государственных учреждений общегородского и районного значения, таких как: бизнес-центр, офисы, филиалы банков, представительства фирм, Государственная налоговая инспекция в Приморском районе г. Одессы Главного Управления Миндоходов в Одесской области, Налоговая милиция Приморского района, Управление социальной защиты населения Приморского района, Департамент труда и социальной политики Одесского городского совета, дом милосердия, дом престарелых, магазины, паркинги.

Лечебная зона - предусмотрена для размещения учреждений здравоохранения: новых и реконструируемых существующих зданий и сооружений всех типов независимо от их ведомственного подчинения и форм собственности, а также помещений медицинского назначения, в том числе прямо не связанных с осуществлением лечебного процесса (учебной части клинических больниц, жилых и общих помещений домов ребенка, комплексов бытового обслуживания, спортивных сооружений лечебных учреждений).

Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки этажностью до 9-этажей, предусмотрена для сохраняющейся многоквартирной жилой и общественной застройки соответствующей этажности как в границах разрабатываемого ДПТ, так и на прилегающих территориях.

Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки этажностью более 9-этажей предусмотрена для размещения многоквартирной жилой и общественной застройки как в границах разрабатываемого ДПТ, так и на прилегающих территориях.

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, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)»:

Таблица 6.1.

	Территориальные зоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны:
О-2	Общественно-деловая зона
О-5	Лечебная зона
	II. Ж- Жилые зоны:
Ж-3	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки
Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки
	III. Тр-Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-2	Зона улиц, площадей, дорог

Предложения относительно застройки, землепользования, благоустройства территории и отдельных земельных участков сформулированы на основе перечня разрешенных и допустимых видов использования земельных участков, единых условий и ограничений, которые действуют в пределах зон, определенных схемой зонирования, и распространяются в равной мере на все размещенные в одной зоне земельные участки и объекты недвижимости независимо от форм собственности.

В границах территориальных зон, перечень которых приведен выше, устанавливаются:

1) Разрешенные виды использования земельных участков, к которым относятся:

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

2) Допустимые виды использования земельных участков.

Допустимые виды использования могут быть разрешены при условии получения специального согласования с соответствующими органами исполнительной власти, специально уполномоченными органами градостроительства и архитектуры, а также разработчиком генерального плана (при необходимости).

При отсутствии на земельном участке преимущественного вида использования, сопутствующий вид не разрешается.

Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, которые обеспечивают реализацию преимущественных и допустимых видов использования отдельных земельных участков (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, телефонные сети, и т.п.) являются также разрешенными, при условии их соответствия строительным нормам, правилам и стандартам.

Виды использования земельных участков, которые отсутствуют в перечне разрешенного использования, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны.

Ниже приведен перечень разрешенных и допустимых видов использования земельных участков расположенных в границах территориальных зон, который принят применительно к конкретной рассматриваемой территории. Буквенная и цифровая индексация зон может быть откорректирована в процессе разработки Плана зонирования (Зонинга) на всю территорию города, который выполняется на основе утвержденного генерального плана.

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

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом территории. Намечается

строительство многоэтажной жилой и общественной застройки с полным обеспечением инженерными коммуникациями и оборудованием. В связи с этим, необходимо развитие существующей сети объектов общественного обслуживания, а также модернизация инженерно-транспортной инфраструктуры 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 формирование объектов общественного назначения или перепрофилирование предприятий и коммунально-складских объектов 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:

- 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, которые подлежат сохранению, и, по необходимости, реставрации и реабилитации:

1. «Дом съезда мировых судей», 1911 г., архитектор Троупянский Ф.А. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (Французский б-р, 1).
2. «Жилой дом и флигель», 1914 г., архитектор Кабиольский В.М. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (ул. Ясная, 4).
3. «Клиника Дю-Буше», 1890-е гг., архитектор Ландесман С.А. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (ул.Ясная, 6).
4. «Особняк», кон. XIX ст. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (ул.Ясная, 8).
5. «Дом Биляевой», 1912г., архитектор Минкус А.Б. Охранный №580 от 27. 12.1991 г. (ул.Ясная, 10).

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-2 – Общественно-деловая зона.

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;
- 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-5 - Лечебная зона

Преимущественные виды использования:

- Стационар всех типов;
- Фельдшерско-акушерские или фельдшерские пункты;
- Поликлиники, амбулатории, диспансеры;

- Диагностические центры, лаборатории;
- Станции (подстанции) скорой медицинской помощи;
- Санитарно-эпидемиологические учреждения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;

- инженерные сооружения для обслуживания зоны

Допустимые виды использования:

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

II. Жилая зона.

Ж-3 - Зона смешанной жилой и общественной застройки средней этажности.

Преимущественные виды использования:

- жилые дома средней этажности;
- отдельно расположенные административные или офисные здания;
- скверы, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия торговли;
- физкультурно-спортивные учреждения;
- детские дошкольные учреждения, в том числе совмещенные с начальными школами;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;

- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

- общественные туалеты.

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. ТР-2 – Зона улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

8.2.Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон.

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

В границах территориальных зон выделены следующие подзоны:

	Территориальные зоны	Подзоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны:	
О-2	Общественно-деловая зона	О-2-ИК
О-5	Лечебная зона	О-5-ИК
	II. Ж- Жилые зоны:	
Ж-3	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки	Ж-3-ИК
Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки	
	III. Тр-Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-2	Зона улиц, площадей, дорог	

Индексы подзон, в вышеприведенной таблице означают расположение земельного участка, либо нескольких участков в:

ИК - зоны охраны объектов культурного наследия.

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-2 - Öffentlich-деловая зона

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

1	Предельно допустимая высота строений	В соответствии с ограничениями «Историко-архитектурного опорного плана. Проекта зон охраны г.Одессы», а также в соответствии с индивидуальными параметрами историко-градостроительных обоснований, утвержденных Министерством культуры и туризма Украины
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	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і

	линий и линий регулирования застройки	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, Центральный исторический ареал
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 (Противопожарные требования); «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.), письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-34/142 от 22.04.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

О-5 - Лечебная зона

(Учреждения здравоохранения, медицинские помещения).

1	Предельно допустимая высота строений	В соответствии с ограничениями «Историко-архитектурного опорного плана. Проекта зон охраны г.Одессы», а также в соответствии с индивидуальными параметрами историко-градостроительных обоснований, утверждённых Министерством культуры и туризма Украины
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., Водоохранный зона Чорного моря, Центральний історический ареал
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.), письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-34/142 от 22.04.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

II. ЖИЛАЯ ЗОНА

Ж-3 – Зона смешанной жилой

и общественной застройки средней этажности

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	В соответствии с ограничениями «Историко-архитектурного опорного плана. Проекта зон охраны г.Одессы», а также в соответствии с индивидуальными параметрами историко-градостроительных обоснований, утвержденных Министерством культуры и туризма Украины
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і

	застройки)	забудова міських і сільських поселень» п.3.7, примечания 1-5.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** (п. 7.32*), Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г., Водоохранный зона Чорного моря, Центральний історический ареал
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране	В соответствии с законом Украины

	культурного наследия	«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.), письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-34/142 от 22.04.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
--	----------------------	---

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

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	В соответствии с ограничениями «Историко-архитектурного опорного плана. Проекта зон охраны г.Одессы», а также в соответствии с индивидуальными параметрами историко-градостроительных обоснований, утверждённых Министерством культуры и туризма Украины
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 Чорного моря, Центральний исторический ареал

6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	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.), письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-34/142 от 22.04.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории:

- выборочная реконструкция квартала с соблюдением градостроительного принципа периметральной застройки;
- реставрация существующих зданий-памятников культурного наследия, их реабилитация и приспособление;
- капитальный ремонт и модернизация инженерного оборудования существующих зданий ценной фоновой застройки со степенью износа до 40-50% ;
- замена ветхого малоэтажного фонда со степенью износа более 50% и строительство на его месте новых жилых зданий средней этажности с объектами обслуживания, в соответствии с утвержденным историко-градостроительным обоснованием;
- планировочная организация застройки с учетом основных композиционных осей и узлов, а также формирования силуэтов улиц в соответствии с положениями историко-архитектурного опорного плана;
- предъявление особых требований к архитектурному образу и планировочной организации инвестиционной застройки, играющей важную роль в формировании площади перед зданием театра Музыкальной комедии и улиц общегородского значения – Французского бульвара и Белинского;
- необходимость учета формирования морской панорамы, так как инвестиционная застройка выходит на прибрежную ось, формирующую морской фасад города.
- необходимость использования территорий инвестиционной застройки для размещения жилой и общественной функций, что обусловлено их инвестиционной привлекательностью и экономической целесообразностью.

Реализацию разрабатываемого детального плана территории, предусматривается осуществлять в два этапа – на 3-7-лет и на расчетный срок генерального плана г. Одессы – до 2031 года.

На первую очередь реализации генерального плана новое строительство планируется за счет реконструкции территории по ул.Отрадной,15 общей площадью 0,1831га., на которой размещаются 1-2-х этажные ветхие строения недействующего предприятия объединения граждан «инвалиды южного региона», а также за счет реконструкции территории по Французскому Бульвару 1/3 общей площадью 0,3600га, на которой размещаются 1-этажные ветхие нежилые строения.

На участке по ул.Отрадной,15 предусмотрено строительство инвестиционного объекта - 5-6-9-этажного жилого дома на 35-квартир общей площадью - 5.507,40м². с встроенными помещениями общественного назначения общей площадью - 851,00м². и подземным паркингом на 55-машино-мест общей площадью - 1.663,60м².

На участке по Французскому бульвару,1/3 предусмотрено строительство инвестиционного объекта - 8-11-15-этажного гостинично-жилого дома на 55-квартир общей площадью 5.500,00м², 65-апартаментов общей площадью 5.000,00м², встроенными помещениями общественного назначения общей площадью - 4.500,00м². и подземным паркингом на 100-машино-мест.

Граничные высотные параметры зданий инвестиционных объектов по ул.Отрадной,15 и Французскому бул., 1/3 приняты в строгом соответствии с историко-градостроительным обоснованием на строительство в границах исторического ареала комплекса жилых многоквартирных зданий по адресу: Французский б-р, 1/3, ул. Отрадная, 15, утверждённым Министерством культуры Украины № 1249/10/61-12 от 21.12.2012г., и составляют соответственно: высота фасада здания по ул.Отрадная,15, выходящего на красную линию улицы Отрадной - до 22м с увеличением высоты в глубь квартала до 36,5м; по бул.Французскому, 1/3 8-миэтажного объема здания - до 28м, 11-тиэтажного объема здания—до 38м и центрального объема здания – до 48м.

Ко всем зданиям и сооружениям в границах разработки детального плана 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 квартала 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 и на расчетный срок (Таблица 9.1) в границах разработки детального плана территории (ДПТ).

Таблица 9.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Жилая	2,290	62,81
2.	Общественная	0,649	17,80
3.	Улицы, площади	0,707	19,39
4.	Всего	3,646	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. с использованием данных, предоставленных Приморской районной администрацией в письме № 01-11/431 от 30.04.2015г., формы 3.1., 3.2., 3.3., 3.4.

Таблица 10.1.

№ №	Наименование	Общая площадь м ²	Коли- чество квартир шт.	Коли- чество жителей	Адрес
1	9-13-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями (ЖК «Марсель»)	15368*	157*	393**	Французский б-р,9; ул. Ясная,12
2	10-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями (ЖК «Ясная Поляна»)	10311*	94*	235**	ул. Отрадная,13
3	4-х этажный жилой	1623	13	40	ул. Ясная,10
4	2-х этажный жилой	921	14	26	ул. Ясная,8
5	3-х этажный жилой	1706	14	43	ул. Ясная,4
6	1-2х этажные жилые дома	1671	26	53	Французский б-р,1/3
7	1-2х этажные жилые дома	485**	7**	18**	Французский б-р,5
	Итого:	32085	325	807	

* данные проектов

** расчётные данные

Итак, общее количество квартир 325 шт., количество жителей в них- 807 чел, общая площадь – 32085 м².

На реконструируемых инвестиционных участках по ул.Отрадной,15 общей площадью 0,1831га. и по Французскому Бульвару 1/3 общей площадью 0,3600га. предусмотрено строительство многоквартирного жилищно-гостиничного комплекса средней этажности с встроенными помещениями общественно-коммерческого назначения и подземными паркингами .

Благоустройство участков инвестиционных объектов включает озеленение территории с устройством газонов и высадкой новых деревьев, устройством пешеходных аллей и дорожек, размещением детских и спортивных площадок. Освещение придомовой территорий осуществляется торшерными уличными светильниками.

Этажность застройки принята на основании параметров, утвержденного в установленном порядке, историко-градостроительного обоснования 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 инвестиционного объекта по Французскому бульвару, 1/3.

Таблица 10.2.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	<u>га</u> %	<u>0,360</u> 100,0	<u>0,360</u> 100,0
2	Площадь застройки	<u>га</u> %	<u>0,143</u> 45,0	<u>0,196</u> 61,0
3	Площадь покрытий	<u>га</u> %	<u>0,177</u> 55,0	<u>0,109</u> 34,0
4	Площадь озеленения	<u>га</u> %	<u>0,000</u> 0,0	<u>0,015</u> 5,0

Таблица 10.3.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Этажность	шт.	8-15
2	Общая площадь квартир	м ²	5500.0
3	Количество квартир, в т.ч.:	шт.	55
3.1	• однокомнатных	шт.	21
3.2	• двухкомнатных	шт.	15
3.3	• трёхкомнатных	шт.	14
3.4	• четырёхкомнатных	шт.	5
4	Общая площадь общественных помещений (офисы)	м ²	4500.0
5	Общая площадь апартаментов	м ²	5000
6	Количество машино-мест паркинге	шт.	100
7	Количество машино-мест на гостевой стоянке	шт.	20

Ниже, в таблице 10.4. приведены технико-экономические показатели по генеральному плану, а в таблице 10.5. технико-экономические показатели по объемно-планировочным решениям намерений застройщика проектируемого инвестиционного объекта по ул. Отрадной, 15.

Таблица 10.4.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	<u>га</u> %	<u>0,1831</u> 100,0	<u>0,1831</u> 100,0
2	Площадь застройки	<u>га</u> %	<u>0,1421</u> 77,6	<u>0,0981</u> 53,6
3	Площадь покрытий	<u>га</u> %	<u>0,042</u> 22,4	<u>0,067</u> 36,6

4	Площадь озеленения	га %	0,000 0,0	0,018 9,8
---	--------------------	---------	--------------	--------------

Таблица 10.5.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Этажность	шт.	9
2	Общая площадь квартир	м ²	5507.4
3	Количество квартир, в т.ч.:	шт.	35
3.1	• однокомнатных	шт.	0
3.2	• двухкомнатных	шт.	8
3.3	• трёхкомнатных	шт.	14
3.4	• четырёхкомнатных	шт.	13
4	Общая площадь общественных помещений	м ²	654.80
5	Количество машино-мест паркинге	шт.	55

Максимальное общее количество проживающих в многоквартирной застройке на рассматриваемой территории составит ориентировочно 1032 человека. В том числе: 853 чел. в многоэтажной, 179 – в застройке средней и малой этажности.

$$853 \text{ чел.} \times 12,0 \text{ м}^2/\text{чел. (ДБН 360-92**п. 3,8, прим.1)} = 10236 \text{ м}^2$$

$$179 \text{ чел.} \times 23,3 \text{ м}^2/\text{чел. (ДБН 360-92**п. 3,8, прим.1)} = 4170,7 \text{ м}^2$$

$$10236 \text{ м}^2 + 4170,7 \text{ м}^2 = 14406,7 \text{ м}^2 (1,44 \text{ га})$$

Расчётная площадь, необходимая для обслуживания многоквартирных домов 1,44 га.

Фактическая площадь участков под многоквартирную застройку 2,29 га.

11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов

На территории в границах разработки Детального плана предполагается формирование общественной 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 этапе реализации	Обеспеченность на I этапе реализации	Потребность на расчётный период	Обеспеченность на расчётный период	Наличие предприятий и учреждений обслуживания
Население	тыс. чел	-	0,807		1,032		0,962		
1. УЧРЕЖДЕНИЯ НАРОДНОГО ОБРАЗОВАНИЯ									
Детские дошкольные учреждения	Мест	37,5*	30	+	39	+	36	+	*Детский сад-ясли №123, ул. Отрадная, 1 *Детский сад-ясли №4, ул. Французский б-р, 17а * Учебно-воспитательный комплекс, ул. Пироговская, 9
Общеобразовательные школы	Мест	133,5*	108	+	138	+	128	+	*ООШ I-III ступеней №101, ул.Б.Арнаутская,9 *ООШ I-III ступеней №57, ул.Ямчинского,7 *ООШ I-III ступеней №16, ул. Пироговская, 25 *Научно-воспитательный комплекс №90, ул.Б.Арнаутская,2Б
Внешкольные учреждения жилых районов	По заданию	-	+	+	+	+	+	+	*ОСШ олимпийского резерва №59, ул.Канаитная,89 *«Черноморец», СДЮШОР, ул.В.-адм.Азарова., 1 *ДЮСШ №13 по парусному спорту, пляж «Отрада»,17 *СДЮСШОР №10 по спортивной гимнастике, Сельскохозяйственный пер.,2 *КДЮСШ по шахматам и шашкам, ул.Канатная, 95 *«Моряна», центр творчества и образования, ул.Б.Арнаутская,3
2. УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, СПОРТИВНЫЕ И ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ									
Поликлиники, амбулатории,	Посещений в смену	24	19	+	25	+	23	+	*Поликлиника службы безопасности Украины, ул.Пантелеймоновская,6 *Городская студенческая поликлиника №21, ул.Семинарская,7

диспансеры									<ul style="list-style-type: none"> * Поликлиника Украинской НИИ медицинской реабилитации и курортологии *Городская поликлиника №6, Обсерваторный пер.,8 *Центр первичной медико-санитарной помощи №2, Обсерваторный пер.,8 *Поликлиника Отдела Охраны Здоровья ОГУ УМВД, пер.Каркашадзе,3 *Городская стоматологическая поликлиника №1, ул.Сегедская,1 *Городская детская поликлиника№3, ул.Еврейская,11 *Городская детская поликлиника№4, ул.М.Говорова,26
Аптеки	Объект	0,09	1	+	1	+	1	+	<ul style="list-style-type: none"> * Аптека, ул.М.Арнаутская,1 * Аптека, ул.Б.Арнаутская,1 * Аптека, ул.Канатная,79 * Аптека, ул.Пироговская, 2/1 * Аптека, ул.Пироговская, 2/2 * Аптека, ул.Пироговская, 5 * Аптека, ул.Пироговская, 7/9 к1 * Аптека, ул.Пироговская, 3
Спорт залы общего пользования	м ² площади пола	80	64,6	+	82,6	+	77,0	+	<ul style="list-style-type: none"> * Фитнес-клуб, ул.Канатная, 79/1 *Центр лечебной физкультуры и спорта, ул.Семинарская, 12а *Центр фитнеса и красоты, Лидерсовский б-р,9а
3. УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА, КУЛЬТОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ									
Помещения для культурно-массовой работы с населением	Посетительских мест	15	12	+	15	+	14	+	<ul style="list-style-type: none"> * Одесский академический театр музыкальной комедии им. М.Г.Водяного, ул.Пантелеймоновская,3 * «U-cinema», кинотеатр, Французский б-р,33 * «Cinema-City», кинотеатр, Семафорный пер., 4 к5 *Торгово-развлекательный комплекс, Семафорный пер., 4 к5
Танцевальные залы	Мест	6	5	+	6	+	6	+	<ul style="list-style-type: none"> *Гостинично-развлекательный комплекс, Итальянский б-р,4

Клубные учреждения и центры досуга	Посетительских мест	35	28	+	36	+	34	+	*Танцевальная студия, ул.Пироговская, 7/9 * Дом офицеров южного оперативного командования, ул.Пироговская,11
Городские массовые библиотеки	чит. мест	2	2	+	2	+	2	+	*Детская библиотека №9, Французский б-р, 11а * Центральная городская библиотека им.А.П.Гайдара, Французский б-р, 11а *Библиотека, Дом офицеров южного оперативного командования, ул.Пироговская,11
4. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ									
Магазины	м ² торг. площ.	100	81	+	103	+	96	+	*Продуктовый магазин, ул. Ясная,12 *Продуктовый магазин, ул. Пироговская,3 *Продуктовый магазин, ул. Пантелеймоновская,22 *Продуктовый магазин, ул. М.Арнаутская, 2/1 *Минимаркет, ул. Отрадная,13 *Супермаркет, ул.Белинского,10 * Супермаркет,ул. Пироговская,3
Предприятия общественного питания	Мест	7	6	+	7	+	7	+	*Кафе , ул.Пантелеймоновская, 12 *Кафе-бар , ул.Пироговская, 5/5 *Кафе, Французский б-р, 21а *Кафе, Французский б-р, 9 *Бар, ул. В.Черновола,15 *Ресторан, ул. Белинского,13 *Ресторан, ул. Уютная, 11
Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест	2	2	+	2	+	2	+	*Швейное ателье, ул.Пантелеймоновская,34 *Швейное ателье, ул. Канатная, 79 *Швейное ателье, ул. Канатная, 93 *Мастерская по ремонту обуви, ул.Семинарская,9 *Мастерская по ремонту обуви, ул. Канатная, 77 *Сервисный центр, ул. Базарная, 26 *Салон красоты, ул.Уютная,9 *Салон красоты, Французский б-р, 11а *Салон красоты, Мукачевский пер., 6 *Центр бытовых услуг, ул.Л.Шмидта,25

Прачечные/ химчистки	кг белья/с	10/4	8,1/3, 2	+	10,3/ 4,1	+	9,6/3,8	+	* Центр бытовых услуг, ул. Канатная, 55 *Химчистка, Итальянский б-р, 15
5. ОРГАНИЗАЦИИ И УЧРЕЖДЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ, ПРОЕКТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, КРЕДИТНО-ФИНАНСОВЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ СВЯЗИ									
Отделения связи	Объект	0,16	1	+	1	+	1	+	*Гор.отделение святы №12, ул.Канатная,79 *Гор.отделение святы №107, ул.Канатная,83 *Гор.отделение святы №44, ул. Семинарская, 1/2
Отделения банков	Опер. касса	0,03	1	+	1	+	1	+	*Сбербанк, ул. Канатная, 83 *Банк, Французский б-р, 9 *Банк, ул. Пироговская, 2Б *Банк, Французский б-р, 10 *Банк, ул. Канатная, 79 *Банк, ул. М.Арнаутская,1 *Банк, ул. Белинского, 8
6. УЧРЕЖДЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА									
ЖКС	Объект	0,05	1	1	1	1	1	1	*ЖКС «Фонтанский», ул.М.Арнаутская,7
Пожарное депо	Пожавт	0,07	1	+	1	+	1	+	*СГПЧ №1, Привокзальная пл.,1

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.

Намечена реконструкция магистрали общегородского значения - улицы Белинского с расширением проезжей части до 19 м с вынесением трамвайных путей на середину проезжей части.

Кроме развитой системы улиц и проездов предусматривается система пешеходных дорожек, основу которых составит пешеходная аллея по нечётной стороне ул. Вице-адмирала Азарова.

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

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

Параметры улиц в красных линиях 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.

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 дома, размещаемые в центральной зоне города	1,0	0,1

Потребность в местах постоянного хранения автотранспорта на расчётный период для многоквартирной жилой застройки составляет:

- для однокомнатных квартир $155 \times 0,5 \times 1,0 = 78$ машино-места;
- для остальных квартир $260 \times 1,0 = 260$ машино-места.

Для временного хранения $415 \times 0,1 = 42$ машино-места.

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых

автомобилей жителей составит $78 + 260 = 338$ машино-мест. Для временного хранения **42** машино-мест. Вместимость проектируемых и существующих паркингов 295 машино-мест. Придомовые стоянки 93 машино-места.

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.

Таблица 12.3

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Показатель		
			Проектное количество	Нормативное количество на 100 мест/м ² площади	Расчетное количество
<i>Гостиницы, апартаменты</i>					
1	Гостиница	мест	65	15	10
<i>Учреждения здравоохранения, спортивные и физкультурно-оздоровительные</i>					
2	Детские спортивные помещения	м ² /мест	177/7	6	1
<i>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</i>					
3	Продовольственный магазин	м ² торговой площади	311	2	6
<i>Организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</i>					
4	Офисные помещения	Раб. мест	750	5	38
5	Офисные помещения	Раб. мест	148	5	7
6	Офисные помещения	Раб. мест	450	5	23
7	Помещения кондоминиума	Раб. мест	13	5	1
8	Помещения бытового обслуживания	Раб. мест	6	5	1
	Итого:				87,0

Потребность в машино-местах для отдельно стоящих зданий клиники, налоговой инспекции и управления социальной защиты в настоящее время не определено из-за отсутствия данных. В то же время все организации имеют свободное дворовое пространство, поэтому будем исходить из того, что объекты обеспечены местами временного хранения автомобилей.

Результаты расчета необходимого количества машино-мест для

многоквартирной жилой застройки и оценки емкости существующих и проектных открытых автостоянок и паркингов говорят о полном обеспечении местами постоянного и временного хранения автомобилей. Разница между необходимым количеством машино-мест (467 шт.) и реальным количеством (388 шт.) составляет 79 машино-места, что составляет около 17%, при допустимых 20% в условиях реконструкции (ДБН 360-92** п. 7.43 прим. 2). Кроме того необходимо брать во внимание возможность размещения автомобилей жителей малоэтажной застройки на придомовой территории, а также в индивидуальных гаражах, данные по которым отсутствуют.

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

В соответствии с письмом филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 2977-09/3437 от 24.04.2015г. источником водоснабжения данного района является водопроводная насосная станция «Главная» с местом подключения проектируемого водопровода в существующий водовод Ø 225, Ø150, Ø100, которые являются частью централизованной системы водоснабжения города. Протяжённость водопроводных сетей в пределах указанных границ, согласно паспортизации, составляет 1,118 км. Объем водопотребления составляет 0,089 тыс.м³/сут.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных коллекторов с подключением к существующему общесплавному коллектору вдоль магистральных улиц. Протяжённость сетей водоотведения в пределах указанных улиц составляет 0,63 км. Объем водоотведения составляет 0,087 тыс.м³/сут.

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 периоды минимального водопотребления.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных коллекторов с подключением к существующему общесплавному коллектору

вдоль магистральных улиц. Кроме того, в соответствии с решениями генерального плана по ул.Канатной будет проложена новая ветка общесплавной самотёчной канализации, которая может быть использована в последствии для разгрузки существующих сетей.

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 реконструкция сооружений общегородских сетей и их стоимость определяются на последующих стадиях проектирования согласно техническим условиям филиала "Инфоксводоканал" ООО "Инфокс".

13.2. Электроснабжение

Электроснабжение существующей застройки осуществляется по сети 0,4кВ и 6кВ через распределительные пункты 6кВ (РП-6кВ) и трансформаторные подстанции 6/0,4кВ (ТП-6/0,4кВ). Источником электроснабжения существующих потребителей является высоковольтная линия электропередачи через главную понизительную подстанцию 35/6кВ (ПС 35/6кВ «Юбилейная»).

Объем суммарного употребления электроэнергии – 1,1 МВт (в том числе на коммунально-бытовые услуги - 0,7 МВт).

Исходя из расчетов и местных условий, источником электроснабжения остается существующая ПС 35/6кВ с возможным подключением части объектов к проектируемой ПС «Центр» 110/10 кВ (в соответствии с решениями генерального плана возводится в первую очередь). Для обеспечения надежного электроснабжения с учетом электроснабжения новых потребителей, которые предусмотрены Детальным планом, рекомендуется проведение следующих мероприятий:

- на I этап:

Для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества закрытых трансформаторных подстанций 6/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-6/0,4кВ). Расположение, количество, мощность ТП-6/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.

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

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

- на расчетный период:

1. На главной понизительной подстанции провести реконструкцию.

2. Для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества распределительных пунктов 6кВ (РП-6кВ), закрытых

трансформаторных подстанций 6/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-6/0,4кВ). Расположение, количество, мощность РП-6кВ, ТП-6/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.

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

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

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

13.3. Тепло- и газоснабжение

Теплоснабжение объектов существующей застройки осуществляется от районной котельной «Шампанский переулок» по адресу: Шампанский пер.,12. Установленная мощность 130,0 Гкал/год, подключена - 141,3 Гкал/год. Магистральные сети проходят по Французскому бульвару. Котельная требует проведения реконструкции.

Суммарная тепловая нагрузка объектов, получающих тепловую энергию от источников тепла КП «ТГО» составляет 0,426 Гкал/ч.

Общая протяженность действующих тепловых сетей в 2-х трубном исполнении – 150 м.

Теплоснабжение объектов новой многоквартирной застройки предлагается через установку кровельных котельных, учреждений обслуживания - от собственных источников.

В качестве основного расчетного топлива в котельной принят природный сетевой газ. При этом централизованное теплоснабжение предусматривает обеспечение существующей застройки отоплением и горячим водоснабжением.

Схема централизованного отопления решена через систему магистральных и распределительных сетей с ЦТП, ТП и пообъектными ИТП. Тепловой носитель – вода с рабочими параметрами 105-70 °С. Система закрыта. Тепловые сети тупиковые с устройством перемычек для покрытия нагрузки горячего водоснабжения в неотапливаемый период. Прокладка сетей в основном – подземная, канальная.

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

С целью улучшения экологического состояния окружающей среды, экономии топливно-энергетических ресурсов, дальнейшего повышения коэффициента эффективности превращения энергии, в том числе за счет отказа от строительства внешних тепловых сетей, на дальнейших этапах проектирования предлагается применение нетрадиционных источников теплоснабжения.

Необходимо также рассмотреть возможность применения в архитектурных решениях объектов термо-ветро-установок в комплексе с теплогенераторами для систем отопления и горячего водоснабжения.

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

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

В соответствии с письмом ПАО «Одессагаз» №881/09 от 24.04.2015г. на рассматриваемой территории проложены газопроводы среднего и низкого давления протяженностью 0,771 км и 0,479 км соответственно. Расход газа всего 0,391 млн.м³/год.

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».

Приготовление пищи на предприятиях общественного питания и учреждениях здравоохранения предполагается на базе использования электроэнергии.

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

Проектом предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- строительство системы магистральных улиц для обеспечения транспортных связей проектируемой территории с остальными районами города;

- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;
- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на магистральные и жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин;
- наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов, установленных на водопроводных сетях, а также от существующих и проектируемых пожарных резервуаров, размещаемых в микрорайоне;
- на перспективу пожаротушение возможно от проектируемого пожарного депо на 3 машино-выезда по ул. Пионерской.

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемые объекты социальной инфраструктуры обслуживаются существующим пожарными депо СППЧ №2 (Привокзальная площадь,1).

В связи с тем, что проектные решения детального плана разработаны на период расчетного срока генерального плана до 2031г. с выделением первого этапа реализации до 2022г., проектирование и реализация противопожарных мероприятий согласно генеральному плану и требованиям ГУ ГСЧС Украины в Одесской области от 28.04.2015г. № 01/2566/10 будут выполнены в расчетный срок до 2031г.

Противопожарные мероприятия для первого этапа реализации детального плана в части размещения объектов по Французскому бульвару, 1/3 и по ул. Отрадная, 15 выдержаны в необходимом объеме согласно действующим нормативно-техническим требованиям в области пожарной безопасности.

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

Вследствие обследования территории проектирования, изучения и анализа природных условий, имеющихся 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:

- берегозащитные и противооползневые мероприятия, благоустройство пляжей;
- защита от подтопления;
- противоэрозионные мероприятия;
- противооползневые мероприятия;
- мероприятия на подработанных территориях.

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

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 или в общесплавные коллекторы.

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.

Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного мехсостава, залегающими на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста, ниже по разрезу залегает толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелёными мэотическими глинами. Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

По инженерно-строительным условиям данная территория является мало благоприятной для застройки - территория потенциально подтопляется и требует решения вопроса по организации поверхностного стока и понижение уровня грунтовых вод, требует устройства несложных искусственных оснований и фундаментов, решения просадочности, сейсмичность 7 баллов.

Поток подземных вод формируется за счет естественной инфильтрации атмосферных осадков и нагрузки со стороны застроенной территории. 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.

Для защиты территории от подтопления используются такие типы дренажей, разделяемых на три части:

- для основной части города (Центральный, Южный и Западный районы) - систематический лучевой дренаж со сбросом дренажных вод в понтический горизонт;

- в условиях застройки новых микрорайонов - пластовый дренаж, под всеми проектными домами и сооружениями.

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.

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 нового, прочистка и ремонт существующего 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.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 “Будівництво в сейсмічних районах України”, территория относится к сейсмической зоне (7 баллов). При застройке таких территорий необходимо предусматривать проведение детальных тщательных инженерно-геологических и гидрогеологических исследований с целью выявления зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород, запрещается размещение зданий и сооружений без выполнения специальных мероприятий по инженерной защите территорий застройки. Инженерное обеспечение и благоустройство территории должны соответствовать ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

Для предупреждения просадочности грунтов и достижения стойкой эксплуатационной надежности здания и сооружений при строительстве выполнять как водозащитные, так и повышенные качественно конструктивные мероприятия (повышение крепости и общей пространственной жесткости сооружений, увеличение их податливости с помощью гибких и разрезных конструкций, которые обеспечивают нормальную работу оборудования при деформациях оснований).

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 улицам, способы и направления отвода дождевых и талых вод.

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.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу с последующим сбрасыванием в проектируемую закрытую сеть дождевой канализации в районе ул. Пироговской и проектируемый коллектор глубокого заложения на пр-те Шевченко или в систему общесплавной канализации центральной части города.

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.

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 0,762 га. То есть 20,85% 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 (скуппия, спирея, форзиция, лох, сирень, жимолость и др.) Для повышения декоративности территорий, особенно в зимний период, предлагается использовать хвойные породы деревьев: ель, сосну крымскую, кедр, тую. Для цветочного оформления применяются многолетние и однолетние цветочные растения с длительным периодом цветения - с апреля по ноябрь. Для устройства зеленых газонов рекомендуется травосмесь луговых трав, устойчивых к вытаптыванию.

16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды

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 является автотранспорт.

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 имеют 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;
- прочистку и переоборудование ливневой системы водоотведения.

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 5, 28 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 Французского бульвара и улиц: Отрадной, Ясной, Вице-адмирала Азарова 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;

- разработка градостроительных условий и ограничений с параметрами и характеристиками инвестиционных объектов принятых в соответствии с, утвержденным в установленном порядке, историко-градостроительным обоснованием, а также в соответствии с разработанными градостроительными расчетами и эскизными проектами вышеуказанных объектов; упорядочение транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях;

- дифференциация функционального назначения территории квартала в границах разработки детального плана с включением участков инвестиционных объектов первого этапа реализации в зону Ж-4 (зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки от 9 до 16-этажей), а также определения условий и ограничений застройки земельных участков, преимущественных, сопутствующих и допустимых видов их использования;

- упорядочение транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях, совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, водоотведение, уличную мебель и рекламу;

- определены характеристики объектов сети сферы обслуживания в пределах границ детального плана, на I-й этап и расчетный период, обеспечение жителей проектируемых домов учреждениями культуры и искусства, предприятиями торговли, общественного питания и бытового обслуживания, периодического и эпизодического уровней обслуживания.

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя строительство 5-6-9-этажного жилого дома с встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом по ул.Отрадной,15, а также строительство 8-11-15-этажного жилищно-гостиничного дома с встроенными помещениями общественно-коммерческого назначения и подземным паркингом по Французскому бульвару,1/3.

18. Перечень исходных данных

1. Решение Одесского городского совета про разработку детального плана территории в границах Французского бульвара и улиц: Отрадной, Ясной, Вице-адмирала Азарова в г. Одессе № 6285-VI от 25.02.2015.
2. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 04-371 от 17.04.2015г.
3. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета №01-34/142 от 22.04.2015г.
4. Письмо Приморской районной администрации № 01-11/431 от 30.04.2015г.
5. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/697-09-05 от 27.04.2015г.
6. Письмо Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области № 3/621 от 16.04.2015
7. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации №1473/08-14/1707 от 08.04.2015г.
8. Письмо Главного управления ГСЧС Украины в Одесской области № 01/2566/10 от 28.04.2015г.
9. Письмо Главного управления госземагенства в Одесской области № 19-1505-0.11-3364/2-15 от 28.04.2015.
10. Письмо коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» № 15/01-03-18 от 17.04.2015г.
11. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 07/19-1592 от 07.05.2015г.
12. Письмо Управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одесагаз» № 881/09 от 24.04.2015г.
13. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 2977-09/3437 от 21.04.2015г.
14. Историко-градостроительное обоснование на строительство в границах исторического ареала комплекса жилых многоквартирных зданий по адресу: Французский б-р, 1/3, ул. Отрадная, 15. ЧП «РетроГрад», 2012г.

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.:	Га %	<u>3,646</u> 100	<u>3,646</u> 100	<u>3,646</u> 100
- жилая застройка, в т. ч.:	Га %	<u>2,290</u> 62,81	<u>2,290</u> 62,81	<u>2,290</u> 62,81
а) кварталы усадебной застройки	Га %	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
б) кварталы многоквартирной застройки (с учётом общежитий)	Га %	<u>2,290</u> 62,81	<u>2,290</u> 62,81	<u>2,290</u> 62,81
- участки учреждений и предприятий обслуживания	Га %	<u>0,649</u> 17,80	<u>0,649</u> 17,80	<u>0,649</u> 17,80
- зелёные насаждения	Га %	<u>0,517</u> 14,20	<u>0,550</u> 15,10	<u>0,762</u> 20,85
- улицы, площади	Га %	<u>0,707</u> 19,39	<u>0,707</u> 19,39	<u>0,707</u> 19,39
Территория (участки) застройки другого назначения (транспортной, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной)	Га %	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
- другие территории	Га %	<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.	0,807	1,032	0,962
- в усадебной застройке	тыс.чел.	0,000	0,000	0,000
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	тыс.чел.	0,807	1,032	0,962
Плотность населения , в т.ч.:	чел./га	221	283	264
- в усадебной застройке	чел./га	0	0	0
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	чел./га	221	283	264
Жилой фонд				
Жилой фонд, всего в т.ч.:	тыс.м ² общей пл. %	<u>32,086</u> 100	<u>43,090</u> 100	<u>40,935</u> 100
- усадебный	тыс.м ² %	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00
- многоквартирный	тыс.м ² %	<u>32,086</u> 100	<u>43,090</u> 100	<u>40,935</u> 100
Средняя жилая обеспеченность, в т.ч.:	м ² /чел.	39,76	41,75	42,55
- в усадебной застройке	м ² /чел.	0,00	0,00	0,00
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	м ² /чел.	39,76	41,75	42,55

Выбытие жилого фонда	тыс.м ² общ. пл.	-	0,00	2,155
Жилое строительство, всего:	тыс.м ² общей пл.	-	11,01	11,01
в т.ч. по видам:				
- усадебная застройка (одноквартирная)	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- многоквартирная застройка	тыс.м ² домов	-	<u>11,01</u> 2	<u>11,01</u> 2
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	-	<u>11,01</u> 2	<u>11,01</u> 2
в т.ч. этажей:				
- 6-9	тыс.м ² домов	-	<u>5,51</u> 1	<u>5,51</u> 1
- 10 и выше	тыс.м ² домов	-	<u>5,50</u> 1	<u>5,50</u> 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	0,66	0,66	0,66
- магистральные улицы общегородского значения	км	0,07	0,07	0,07
- магистральные улицы районного значения	км	0,08	0,08	0,08
Количество транспортных развязок в разных уровнях	единиц	-	-	-
Количество подземных и наземных пешеходных переходов	единиц	2	2	2
Плотность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км/км ²	18,10	18,10	18,10
- магистральной сети	км/км ²	4,11	4,11	4,11
Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц), всего, в т.ч.:	км	0,15	0,15	0,15
- трамвай		0,15	0,15	0,15

- троллейбус		0,00	0,00	0,00
- автобус		0,15	0,15	0,15
Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км ²	4,11	4,11	4,11
Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей *	маш.-мест	140	295	295
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей*	маш.-мест	0,00	0,00	0,00
Открытые стоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей*	маш.-мест	63	93	115
Инженерное оборудование				
<i>Водоснабжение</i>				
Водопотребление, всего	тыс.м ³ /сут.	0,09	0,12	0,11
<i>Канализация</i>				
Суммарный объём сточных вод	тыс. м ³ /сут.	0,09	0,12	0,11
<i>Электроснабжение</i>				
Потребление суммарное	МВт	1,1	1,42	1,35
Количество квартир, оборудованных электроприборами	единиц	325	415	382
<i>Газоснабжение</i>				
Затраты газа	млн.м ³ /год	0,391	0,51	0,48
Протяженность газовых сетей (строительство)	км	1,25	1,25(0,0)	1,25(0,0)
<i>Теплоснабжение</i>				
Потребление общее	Гкал/ч	0,426	0,426	0,404
Протяженность сетей (строительство, перекаладывание)	км	0,15	0,15(0,0)	0,15(0,0)
Инженерная подготовка и благоустройство				
Территория застройки, требующая мероприятий по инженерной подготовке	Га % тер.	<u>3,646</u> 100	<u>3,646</u> 100	<u>3,646</u> 100
Протяженность закрытых водостоков	км	0,15	0,15	0,15
Охрана окружающей среды				
Санитарно-защитные зоны	Га	0,00	0,00	0,00

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