

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«МАСТЕР ГРУПП»

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

в границах улиц: Канатная, Среднефонтанская,
Семинарская, переулкa Бисквитного 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.
	I. Текстовые материалы			
1.	Общая пояснительная записка с графическими материалами (миниатюры)	Том 1.	-	-
2.	Исходные данные			
3.	II. Инженерно-технические мероприятия гражданской защиты (гражданской обороны) - пояснительная записка с графическими материалами	Том 2.	-	-
	III. Графические материалы	Том 3.		
4.	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-3	1:10 000	34-ДПТ-015/1
5.	План существующего использования территории	Лист формата А-1	1:1 000	34-ДПТ-015/2
6.	Историко-архитектурный опорный план	Лист формата А-2	1:2 000	34-ДПТ-015/3
7.	Опорный план.	Лист формата А-2	1:2 000	34-ДПТ-015/4
8.	Схема планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	34-ДПТ-015/5
9.	План красных линий	Лист формата А-2	1:2 000	34-ДПТ-015/6
10.	Поперечные профили улиц	Листы формата А-3	1:200	34-ДПТ-015/7,8
11.	Схема зонирования территории	Лист формата А-2	1:2 000	34-ДПТ-015/9
12.	Проектный план	Лист формата А-1	1:1 000	34-ДПТ-015/10
13.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2	1:2 000	34-ДПТ-015/11
14.	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2	1:2 000	34-ДПТ-015/12
15.	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-2	1:2 000	34-ДПТ-015/13

І. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий	6
3. Краткая историческая справка.....	7
4. Оценка существующей ситуации.	9
4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	9
4.1.1 Климат.....	9
4.1.2. Атмосферный воздух	11
4.1.3. Характеристика экологических условий.....	12
4.1.4. Грунты.....	13
4.1.5. Геологическое строение.....	14
4.1.6. Инженерно-строительная оценка	15
4.1.7. Радиационное состояние.....	16
4.1.8. Электромагнитный фон.....	16
4.1.9. Акустический режим.....	16
4.2. Характеристика современного использования территории.....	18
4.2.1. Характеристика существующей застройки	18
4.2.2. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения.	19
4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.....	21
4.2.4. Озеленение и благоустройство.....	22
4.2.5. Планировочные ограничения.....	22
5. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	25
6. Характеристика видов использования территории.....	26
6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	26
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.....	28
8. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	30
8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	30
8.2. Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон	34
8.3. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	35

9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	46
10. Жилой фонд и расселение.....	50
11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	53
12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	60
13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	63
13.1. Водоснабжение и канализация.....	63
13.2. Электроснабжение.....	64
13.3. Тепло- и газоснабжение.....	65
13.4. Сети связи.....	66
13.5. Противопожарные мероприятия.....	67
14. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства.....	68
15. Комплексное благоустройство и озеленение территории.....	72
16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	73
17. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	75
18. Перечень исходных данных.....	76
19. Техничко-экономические показатели.....	77

1. Вступление

«Детальный план территории в границах улиц: Канатная, Среднефонтанская, Семинарская, переулка Бисквитного в г. Одессе» разработан на основании решения Одесского городского совета от 10.09.2015 г. № 6943-VI и договора с управлением архитектуры и градостроительства Одесского горсовета.

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

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

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

Проектные решения детального плана разработаны на период расчетного срока генерального плана – 2032г. с выделением первого этапа реализации – от 3 до 7 лет.

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативам:

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

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

специализированным нормативным документам по инженерному оборудованию территории.

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

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

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

В 1976 году одесским институтом «Гипроград» был разработан проект детальной планировки жилого района I-1 «Привокзальный», согласно которому и велась застройка микрорайона. В соответствии с вышеуказанным проектом на рассматриваемой территории размещалась многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными и отдельно стоящими учреждениями обслуживания. По планировочной структуре ПДП жилого района территория рассматриваемого квартала, ограниченная улицами: Среднефонтанская, Канатная, Семинарская, пр-т Гагарина, относится к микрорайону «Б».

В генеральном плане 1989г. функциональное назначение территории рассматриваемого микрорайона предусматривалось для размещения жилой застройки и предприятий обслуживания жилого района. Часть территории по ул.Канатной отведена под общественно-научную зону – для размещения Одесской Национальной Академии Пищевых Технологий.

В 2007 г. ЧП «РЕМСТРОЙ-Ф» было разработано градостроительное обоснование размещения группы разновысотных жилых домов с объектами соцкультбыта в границах улиц: Среднефонтанская, Семинарская, Канатная, пл.Среднефонтанская в г.Одессе. Согласно вышеуказанной работе новое строительство предусматривалось ввести за счет сноса аварийного, ветхого и малоценного жилого фонда, что позволит создать благоприятные условия для проживания населения в данном районе.

В последние десятилетия ОАО «Одесгражданпроект» были разработаны и реализованы проекты жилых домов по ул.Слепнёва, Среднефонтанской, Садовому переулку, разработано градостроительное обоснование размещения группы жилых домов с административно-торгово-бытовыми объектами обслуживания на территории бывшего ЖБИ №3 по ул.Среднефонтанская, 19 в г.Одессе (ОАО «Одесгражданпроект», 2003г.).

Решением Одесского городского совета №6489-VI от 25.03.2015г. утвержден новый генеральный план г. Одессы, согласно которому на территории рассматриваемого микрорайона предусмотрено сохранение учреждений здравоохранения и социального обеспечения, учреждений науки и образования, общественных объектов, а также многоэтажной жилой застройки с реконструкцией кварталов, ограниченных ул.Среднефонтанской, пер.Садовым, Слепнёва, Бисквитным, многоэтажным жилым комплексом «Чудогород».

3. Краткая историческая справка

До середины 19 века на рассматриваемой территории располагались сады, огороды и дачи предместья. В то же время была проложена ветка железной дороги. С ростом пассажирского сообщения было решено строить для поездов местного сообщения отдельную железнодорожную станцию, а на имеющемся вокзале оборачивать только поезда дальнего следования. Тупиковая станция была построена в 1884 году в районе Итальянского бульвара, прилегающая часть которого со временем была перестроена в привокзальную площадь, и получила название «Малый вокзал», а существующую стали называть «Большим вокзалом». Также была построена ветка для обслуживания воинских частей, находящихся на побережье между Средним Фонтаном и Люстдорфом, позже разобранный в 1930-х.

К концу 19 века территория осваивается, строятся малоэтажные жилые здания. Формируется транспортная сеть. В начале улицы Среднефонтанской располагаются производственные объекты: лакокрасочный завод, типография, деревообрабатывающий завод, кирпичный завод, кондитерская фабрика и другие. В первой половине 20-го века застройка многократно претерпевает изменений.

В генеральном плане 1947 г. компактных и обладающих территориальными резервами промышленных зон не намечалось. Предприятия размещались в основном вдоль железных дорог и тем самым оказывались в непосредственном соседстве с селитебными территориями. Развивая градостроительные традиции старой Одессы, зодчие выдвинули идею ленточного общественного центра, состоящего из анфилады площадей, нанизанных на магистраль, которая прорезала бы толщу города и выходила к морю парадным бульваром.

Это активное строительство промышленных предприятий и поселков на периферии городской территории приводило к увеличению площади города и существенно влияло на его структурную организацию. Заметно усложнялись транспортные связи, труднее решались вопросы благоустройства, удлинялись инженерные коммуникации. Поэтому уже в начале 1950-х гг. основной акцент переносится на строительство многоэтажных жилых комплексов. Они возводятся преимущественно в южной части города. В соответствии с проектом архит. О. Т. Драгомирецкой в 1949-1955 гг. застраиваются кварталы вдоль ул. Перекопской дивизии, по проектам архит. И. М. Абрамовича - ул. Новоботанической, архитекторов Г. В. Топуза, Л. Н. Чазовой - жилой квартал на углу улиц Перекопской дивизии и Сегедской.

Большое распространение получили 1-этажные дома на одну или две семьи, 2-этажные дома с одной лестничной клеткой и восемью квартирами или более протяженные с двумя лестничными клетками и соответственно 16-ю квартирами.

Одновременно развернулось выборочное строительство многоэтажных жилых зданий и комплексов в центральной части Одессы и прилегающих районах.

Большой интерес представляют многоэтажные жилые дома, архитектурный

облик которых определял характер ряда улиц в южной части Одессы и обогащал центральные магистрали. Вопросам экономики 4-5-этажного дома в те годы также уделялось много внимания. Для удешевления строительства и создания оптимальной жилой среды проектными организациями были составлены типовые проекты жилых секций.

В зависимости от расположения здания, его роли в облике улицы, желания создать определенный архитектурный образ, наличия в цокольном этаже тех или иных учреждений фасад обогащался лоджиями, эркерами, менялись ритм и форма балконов, размеры и сочетания проемов. Все это требовало корректив типовых решений.

По решению Госплана СССР за период с 1930 по 1940 годы были построены по ул. Свердлова (Канатная), 112: главный учебный корпус объемом 47000 м³ (1935 г. архитекторы М. Шаповаленко и А. Минкус), лабораторный корпус - 34000 м³, студенческое общежитие на 800 мест.

К 1941 году завершился процесс становления института. Он вырос в крупное учебное заведение, имеющее всесоюзное значение.

Во время бомбежки 1941-го была разрушена часть химического корпуса и нанесены значительные разрушения главному корпусу института, всей учебно-материальной, производственной и научно-исследовательской базе вуза.

Здание главного корпуса Технологического института им. М. В. Ломоносова в процессе реконструкции получило классицистический характер (1952 г., архит. Н. А. Шаповаленко). Стены 4-этажного здания были обработаны пилястрами, а торец, обращенный к ул. Свердлова, - двухколонным портиком в антах.

В 1961 г. установлен памятник М.В. Ломоносову перед фасадом главного корпуса.

В 70-х - первой половине 80-х годов в институте были построены механический, физический, химический корпуса, переоборудован корпус кафедры виноделия и русского языка, введен в эксплуатацию вычислительный центр.

В рассматриваемом периоде большое внимание уделялось и улучшению быта студентов. Были построены общежития №3, №4, №5 более чем на две тысячи мест, профилакторий, спортивно-оздоровительный комплекс с зимним плавательным бассейном и другие объекты социально-культурного назначения.

В период независимости промышленные объекты выносятся с территории квартала. Их место занимают линейные общественные центры и многоэтажная жилая застройка, создающая высотные доминанты.

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 + 10,3 °С;
- абсолютный минимум – 42,0 °С;
- абсолютный максимум + 41,0 °С.

Расчётная температура:

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

Средняя за год относительная влажность – 75%.

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 80 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

- среднегодовое количество 461 мм,
- среднесуточный максимум 19 мм;
- зафиксированный максимум - 599 мм (1952 г.).

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 ч;
- 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 - 21,4%

- тёплый период: СЗ - 22,4%

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

Период года	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
МС "Одесса-порт" (2 мБС).									
Тёплый период	17,6	8,8	5,3	6,1	15,8	8,8	15,2	22,4	2,0
Холодный период	21,4	14,1	8,4	4,0	8,0	12,4	16,3	15,4	2,0
Год	19,5	11,5	6,9	5,1	11,9	10,6	15,8	18,9	2,0

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 значительным уровнем загрязнения. Основными из стационарных источников являются производственные, транспортные и коммунально-складские объекты, самыми крупными из которых являются ПАТ ВО «Сталь Канат-Силур», ЗАТ «Одеса-кондитер», ПрАТ «Консервный завод», ВАТ «Масложир комбинат», находящиеся за пределами рассматриваемого микрорайона, в зоне влияния неблагоприятного воздействия.

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. Среднефонтанской, Канатной, Семинарской, проспекту Гагарина);

- 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;
- формирование системы СЗЗ производств I-III классов вредности;
- 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

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, оценка уровня изменений природного ландшафта под антропогенным воздействием;
- проведение застройки с учетом орографических и геологических особенностей территории, её эстетической ценности и инженерно-строительной оценки;
- оценка уровней акустического, электромагнитного загрязнения, загрязнения атмосферы, воды, грунтов и риска для здоровья населения;
- 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 частично удовлетворительной, что обусловлено наличием ряда действующих производственных и коммунально-складских предприятий, а также шумных магистралей общегородского и районного значения, возможным подтоплением территории.

Анализ шумового режима показал, что ожидаемые уровни транспортного шума на территории жилой застройки, прилегающей к основным магистралям, превышают допустимые величины.

К составляющим экологической сети района относятся зеленые насаждения общего пользования: сквер возле Обладминистрации, сквер Старосенной площади, Куликово поле, парк Космонавтов, проспект Гагарина, проспект Шевченко, Артиллерийский парк, 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 производственная деятельность промышленных, транспортных и коммунально-складских предприятий, работа коммунальных служб, а также вредные выбросы от внешних транспортных потоков по ул. Среднефонтанской, Канатной, Семинарской, проспекту Гагарина.

ПАТ ВО «Сталь Канат-Силур», ЗАТ «Одесса-кондитер», ПрАТ «Консервный завод», ВАТ «Масложир комбинат» находящиеся за пределами рассматриваемого микрорайона, в зоне влияния неблагоприятного воздействия, имеют собственные очистные сооружения промышленных и ливневых стоков.

Располагаемые ранее на рассматриваемой территории промпредприятия (ЖБИ-3) и коммунально-складские объекты оказывали на грунты техногенное воздействие, что могло привести к загрязнению почв. Поэтому перед началом строительных работ следует провести исследования на предмет рекультивации поверхностного слоя почв.

Уровни загрязнения находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения является автотранспорт. При этом фактор загрязнения не относится к планировочным ограничениям, он находится в постоянно динамическом состоянии и зависит от многих составляющих. Система организации дорожного движения 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 северным наклоном, представляет собой участок с абсолютными отметками дневной поверхности от 44,40 до 50,20 м. Уклоны поверхности 2-9%.

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

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

Основой фундаментов будет служить суглинок пылеватый, тяжелый, красновато-бурый, полутвердый, непросадочный.

На рассматриваемой территории расположено несколько гидрогеологических скважин, по которым ведутся режимные наблюдения за уровнем подземных вод. Орографические особенности города сформировались так, что открытая система поверхностного стока отсутствует. Те балки, которые в прошлом имели открытые водотоки, уже давно превращены в улично-транспортную сеть. Итак, основным фактором по гидрологическим особенностям является поверхностный сток.

Грунтовые воды типа "верховодка" зафиксированы на глубинах 2,2 ...3,5 м на абсолютных отм. уровня 43,6...44,6м в суглинках. Площадка подтоплена. Сезонные колебания уровня грунтовых вод в пределах 1,0м. Максимально возможное положение уровня грунтовых вод - на глубине заложения водонесущих коммуникаций. Грунтовые воды имеют среднюю сульфатную агрессивность к бетону. Обводненность лёссовой толщи снижает её несущую способность. Как следствие подтопления, происходит развитие просадки лёссовых пород (I тип). При застройке этих территорий возможен подъём уровня грунтовых вод, который усилит просадочные свойства грунтов и может вызвать деформацию зданий и сооружений. Необходимо предусмотреть дополнительные меры от неблагоприятного воздействия процессов подтопления (ДБН 360-92 **).

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

По природно-климатическим признакам проектируемая территория относится к III-Б климатическому району. Территория расположена в 30-ти километровой бризовой зоны, в которой ощущается влияние Черного моря. Данные характеристики имеют существенное значение при формировании поверхностного стока и комфортности городской среды по условиям проживания, при этом тепловой и аэрационный режим характеризуют данную территорию как наиболее комфортную для проживания.

Инженерно-геологические условия по степени пригодности под застройку –

в целом пригодны. При разработке технической документации на следующих стадиях проектирования необходимо выполнить комплекс инженерно-геологических изысканий по специальной программе. Территория в границах разработки характеризуется наличием инженерной подготовки и инженерных коммуникаций. Для осуществления архитектурно-планировочных решений, принятых в данной работе, необходимо модернизировать вертикальную планировку территории, благоустройство и озеленение, а также существующие инженерные коммуникации в соответствии со схемами инженерной подготовки территории и схемой магистральных инженерных сетей, сооружений, которые будут выполнены после согласования архитектурно-планировочного решения ДПТ.

4.1.6. Инженерно-строительная оценка

В соответствии со “Схемой инженерно-геологического районирования Украины”, территория относится к категории повышенной сложности инженерно-геологических условий освоения. Напряженная инженерно-геологическая ситуация обусловлена наличием небезопасных геологических процессов, как природного так и антропогенного происхождения. В соответствии с инженерно-строительной оценкой, данной во II-м томе пояснительной записки к генеральному плану г.Одессы (Природные условия и ресурсы. Охрана окружающей среды.) в границах разрабатываемого ДПТ есть ряд инженерно-геологических факторов, которые усложняют строительное освоение территории:

- 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 4,0м.;
- грунтовые условия в отношении проседания относятся к I типу (СНиП 1.02.07-87);
- грунтовые воды по отношению к железобетонным конструкциям имеют среднюю сульфатную агрессивность (СНиП II -28-73).

При проектировании зданий и сооружений необходимо предусматривать:

- 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

В соответствии с ДБН В.1.1-12-2014 “Строительство в сейсмических районах Украины” согласно карты „ОСР 2004-А Украины” (Прил. А, Б) 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 (в зоне изменения фоновой сейсмичности).

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 в инженерной подготовке территории с мероприятиями 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 общегородского и районного значения: ул. Среднефонтанская, Канатная, проспект Гагарина.

В рамках акустического воздействия железнодорожных перегонов предусматривается организация локальных коммунально-складских комплексов, которые одновременно будут выполнять функцию шумозащитного экрана в пределах 100 метров (ДСН 173-96, п. 5.20), от системы подъездных путей - 50 метров (ДБН 360-92 **, п. 7.8).

Таблица 4.1.9.

Наименование улицы	Интенсивность движения авт./час)	% грузового и обществ. транспорта в потоке	Средняя скорость движения км/час	Уровень шума на территор. жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
Среднефонтанская	1950	10	50	75	10	42
Проспект Гагарина	1310	20	60	75	10	42
Канатная	1360	10	40	72	7	24
Железнодорожные пути (тупиковые)	5	-	30	73	18	60

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 42 метров от линии движения. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Также проектом предлагаются мероприятия по шумо- и вибропоглощению по обе стороны магистрали:

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

Кроме того, снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов в соответствии с требованиями СНиП 11-12. Рекомендуется первую линию застройки проводить с применением шумозащитных строительных материалов, использование специальных оконных блоков, рациональное планирование квартир (выход спальных комнат в сторону дворовых пространств).

4.2. Характеристика современного использования территории

Рассматриваемая территория микрорайона расположена в селитебной центральной планировочной зоне, в Приморском административном районе и занимает площадь в границах разработки – 26,17 га. Границами разработки проекта приняты улицы: Канатная, Среднефонтанская, Семинарская, переулок Бискуитный. Рассматриваемый микрорайон – это микрорайон многоквартирной жилой застройки средней и повышенной этажности с учреждениями обслуживания общегородского и микрорайонного значения, крупным учебным учреждением.

Рассматриваемая территория находится в непосредственной близости к историческому центру города и крупному транспортному узлу – железнодорожному вокзалу. Квартал формируется двумя магистральными общегородского значения – улицами Среднефонтанской и Канатной. Всё это является предпосылками для интенсивного освоения территории, увеличения этажности возводимых зданий. Производственная и коммунальная застройка почти полностью вытеснена жилой и общественной.

Современное распределение территории в пределах микрорайона приводится ниже (Таблица 4.2.).

Таблица 4. 2.

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Жилая	9,41	36,0
2.	Общественная	13,06	49,9
3.	Коммунально-складская	0,78	3,0
4.	Улицы, площади	2,92	11,2
	Всего	26,17	100

4.2.1. Характеристика существующей застройки

Треть рассматриваемой территории занимает учебное учреждение ОНАПТ, пятую часть – жилая застройка средней этажности, две шестые части – торгово-развлекательные учреждения и жилая застройка повышенной этажности. Всего селитебные территории составляют 86 %.

Этажность существующей жилой застройки в основном 5 и 20 этажей, общественной – 3-4этажа. Население составляет ориентировочно 5000 человек. Плотность 192 чел./га.

На землях транспорта и другого назначения расположены такие объекты: гаражная автостоянка, ПС «ГПП-1,2 Канатного завода», СТО, автомойки.

На землях жилищной застройки расположены многоквартирные жилые дома различной этажности - ориентировочно 2111 квартир (см. табл.10.1).

Предприятия и учреждения обслуживания представлены следующими

объектами: медицинские учреждения (центр репродуктивного здоровья, клиника репродуктивной медицины, стоматологическая клиника, оздоровительный центр, аптеки), административные учреждения (Информационно-вычислительный центр Одесской железной дороги, Одесский НИИ судебных экспертиз Министерства Юстиции Украины, Одесская государственная нотариальная контора №6), учреждения образования и спорта (Одесская Национальная Академия Пищевых Технологий, спортивный комплекс ОНАПТ, общежития ОНАПТ №1, 3, 4, 5, Музей истории ОНАПТ, Управление образования и науки ОГС, танцевальная школа, спортивные клубы), торгово-развлекательный комплекс, магазины продовольственного и непродовольственного ассортимента, салоны красоты, филиалы банков, кафе, рестораны, нежилые помещения, места хранения автотранспорта (гаражи, открытые стоянки).

4.2.2. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения

Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/2907 от 02.11.2015г.:

«В соответствии со схемой зонирования города Одессы, определённой Историко-архитектурным опорным планом, проектом зон охраны и определения границ исторических ареалов г. Одессы, утверждённого приказом Министерства культуры и туризма Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008 г., на территории, которая рассматривается данной градостроительной документацией, размещается комплексная охранная зона отдельных групп памятников - "Технологический институт по ул. Канатной,112», сооруженный в 1952г. по проекту архитектора Н.А. Шаповаленко - занесенный в перечень памятников градостроительства и архитектуры местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. №580.

Кроме того, на территории Комплексной охранной зоны отдельно расположенных групп памятников - "Технологический институт по ул. Канатной,112», размещается памятник истории местного значения – Памятник студентам, преподавателям Одесского технологического института, погибшим в годы Великой Отечественной войны – решение Одесского облисполкома от 25.12.1984 года №652.

Также рядом с территорией, которая рассматривается для разработки детального плана территории в границах улиц Канатная, Среднефонтанская, Семинарская и переулка Бисквитного, расположены следующие объекты культурного наследия, а именно:

- ул. Канатная, 99, памятник архитектуры и градостроительства, истории:
 - Духовная семинария сооружена в 1901-1902гг. по проекту архитектора Л.Ф. Прокоповича, занесена в список памятников архитектуры и градостроительства решением Одесского облисполкома от 05.07.1983 № 409;
 - Сельскохозяйственный институт (с 1920г.), в котором преподавал в 1918-1925гг. миколог и микробиолог, проф. И.Л. Сербинов, учился в

1925-1930гг. биолог, ботаник Ф.Е. Реймерс, и многие другие, занесен в перечень памятников истории местного значения решением Одесского облисполкома от 25.12.1984г. № 652;

- пер. Катаева, 4 – Особняк, сооруженный в начале XX в. по проекту архитектора Л.Л. Влодек, занесённый в перечень памятников архитектуры и градостроительства местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. №580;

- пер. 2-й Куликовский, 4 – Особняк, сооруженный в начале XX в., занесённый в перечень памятников архитектуры и градостроительства решением Одесского облисполкома от 11.08.1987 г. №392;

- ул. Слеспнёва, 1 угол Канатной – Здания отбывших наказание (2 здания), сооруженные в 1880г. по проекту архитектора О.Й. Бернардацци, А.Е. Шейнса, взятые на государственный учёт как памятники архитектуры и градостроительства местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. №580.

Во время разработки соответствующей градостроительной документации также следует учитывать то, что в соответствии ст.53 Земельного кодекса Украины и ст.34 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» земли, на которых расположены памятники культурного наследия, принадлежат к землям историко-культурного назначения и включаются в проектно-планировочные и градостроительные документации.

Также сообщается, что режим использования территорий охранных зон отдельных групп памятников, определённых научно-проектной документацией, утверждённой приказом Министерства культуры и туризма Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008 г., аналогичный режиму использования территории, установленному для комплексной охранной зоны исторического центра г. Одессы, а именно: запрещаются градостроительные, архитектурные или ландшафтные преобразования, строительные, мелиоративные, путевые, земельные работы без разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия.

В соответствии ст. 36 Закона Украины «Про охрану культурного наследия», если во время проведения каких-либо земельных работ будет выявлена находка археологического или исторического характера, исполнитель работ обязан остановить их дальнейшее ведение и на протяжении одних суток оповестить про находку управление охраны объектов культурного наследия облгосадминистрации».

4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

Улица Среднефонтанская – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Играет важную роль в магистральной сети города, являясь частью мощной транспортной сети, связывающей центр города с направлением на юг. Имеет выход на проспект Маршала Жукова, который, в свою очередь, выходит на проспект Свободы и далее в южном направлении на г.Ильичёвск; через Люстдорфскую дорогу связывает центр города с южными жилыми районами, имеет выход на Фонтанскую дорогу, связывая центр с приморскими жилыми массивами. Существующая интенсивность движения по ул. Среднефонтанской составляет 1950 приведенных единиц в час "пик" в одном направлении. Ширина существующей проезжей части представляет 15,0 м (2 полосы движения в обоих направлениях). С обеих сторон обустроены пешеходные тротуары шириной 3,0-7,5м.

Проспект Гагарина - магистральная улица районного значения. Играет роль поперечной связующей магистральных улиц Краснова, Среднефонтанской, проспекта Шевченко, Французского бульвара. Существующая интенсивность движения по проспекту Гагарина составляет 1310 приведенных единиц в час "пик" в одном направлении. На участке от Фонтанской дороги до пересечения с ул. Канатной проходят трамвайные рельсы. Ширина существующей проезжей части представляет 10,5 м (2 полосы движения в обоих направлениях). С обеих сторон обустроены пешеходные тротуары.

Улица Канатная - магистральная улица районного значения. Является важным связующим звеном между транспортными потоками с севера (пос.Котовского), центром города и имеет выход на Фонтанскую дорогу, и далее на юг. Существующая интенсивность движения составляет 1990 приведенных единиц в час "пик" в одном направлении. Ширина существующей проезжей части представляет 10,5 м (3 полосы движения в одном направлении).

Улица Семинарская, переулки Среднефонтанский, Бисквитный, Слепнёва, Садовый, Лунный – жилые межквартальные.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтовое покрытие.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамваи № 17, 18, 19, 23; троллейбусы № 10, 11; автобусы № 4, 25, 60; маршрутные такси № 115, 124, 127, 145, 146, 148, 150, 175, 198, 208, 210, 221, 223, 242. Перевозка пассажиров в режимах экспресса осуществляется автобусами большой вместимости, а в режиме маршрутного такси в основном среднего класса. В обычном режиме движения перевозка осуществляется с обеспечением всех льготных категорий населения. Остановочные пункты городского транспорта находятся на улицах Среднефонтанской, Канатной, Семинарской, проспекте Гагарина.

На рассматриваемой территории предусмотрена комплексная инженерная

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

4.2.4. Озеленение и благоустройство

Система зеленых насаждений территории микрорайона представлена объектами зеленого строительства улиц Среднефонтанской, Канатной, Семинарской, проспекта Гагарина. Зеленые насаждения, расположенные на территориях усадебной жилой застройки, а также озеленённые двory многоквартирных жилых домов и учреждений обслуживания и образования создают вместе с объектами зеленого строительства улицы единый объем. Их общая площадь в границах разработки ориентировочно составляет 3,21 га.

В границах разработки отсутствуют природоохранные территории.

4.2.5. Планировочные ограничения

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

- санитарно-защитные зоны от открытых автостоянок легковых автомобилей, гаражей приняты исходя из числа машиномест, 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.;
- санитарно-защитные зоны от станций технического обслуживания приняты исходя из числа постов и составляют 15 м до жилых и общественных зданий при количестве постов до 10шт.;
- санитарно-защитная зона ПАТ ВО «Сталь Канат-Силур» - 300м;
- санитарно-защитная зона ВАТ «Масложир комбинат» - 100м;
- санитарно-защитная зона ПрАТ «Консервный завод» - 100м;
- санитарно-защитная зона "Одесского завода стройматериалов" ГП Минобороны Украины – 100м;
- санитарно-защитная зона пассажирского вагонного депо «Одесса-Главная» - 100м;
- санитарно-защитная зона станционных и подъездных путей железной дороги – 50 м (согласно ДБН 360-92 **, п7.8);
- санитарно-защитная зона ЗАТ «Одеса-кондитер»- 50м;
- санитарно-защитная зона ВАТ «Краб» - 50м;
- санитарно-защитная зона ЗАО «Первый ликеро-водочный завод» - 50м;

- санитарно-защитная зона АЗС – 50м.

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

В границах разработки подземных и открытых источников водоснабжения, водозаборных и водоочистных сооружений, объектов оздоровительного назначения не выявлено;

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

В 2008 г. утверждена приказом Министерства культуры и туризма Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008 г. научная работа «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев). Рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы.

На рассматриваемой территории в границах ДПТ находятся комплексная охранная зона отдельных групп памятников - "Технологический институт по ул. Канатной,112», сооруженный в 1952г. по проекту архитектора Н.А. Шаповаленко - занесенный в перечень памятников градостроительства и архитектуры местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. №580.

В буферной зоне ДПТ расположены следующие объекты культурного наследия:

- ул. Канатная, 99, памятник архитектуры и градостроительства, истории:
 - Духовная семинария сооружена в 1901-1902гг. по проекту архитектора Л.Ф. Прокоповича, занесена в список памятников архитектуры и градостроительства решением Одесского облисполкома от 05.07.1983 № 409;
 - Сельскохозяйственный институт (с 1920г.), в котором преподавал в 1918-1925гг. миколог и микробиолог, проф. И.Л. Сербинов, учился в 1925-1930гг. биолог, ботаник Ф.Е. Реймерс, и многие другие, занесен в перечень памятников истории местного значения решением Одесского облисполкома от 25.12.1984г. № 652;
- пер. Катаева, 4 – Особняк, сооруженный в начале XX в. по проекту архитектора Л.Л. Влодек, занесенный в перечень памятников архитектуры и градостроительства местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. №580;
- пер. 2-й Куликовский, 4 – Особняк, сооруженный в начале XX в., занесенный в перечень памятников архитектуры и градостроительства решением Одесского облисполкома от 11.08.1987 г. №392;
- ул. Слепнёва, 1 угол Канатной – Здания отбывших наказание (2 здания), сооруженные в 1880г. по проекту архитектора О.Й. Бернардацци, А.Е. Шейнса, взятые на государственный учёт как памятники архитектуры и градостроительства местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. №580.

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

На территории расположены трансформаторные подстанции. Их охранные зоны составляют 10 м. Охранная зона воздушной линии электропередач напряжением 35 кВ – 15м («Защита населения от воздействия электрического поля воздушных линий электропередачи напряжением 220 кВ и ниже, удовлетворяющих требования Правил устройства электроустановок, не требуется» - ДБН 360-92**, п.10.25.). В охранных зонах ВЛ напряжением 110-220 кВ допускается по техническим условиям владельцев этих сетей и органов государственной пожарной охраны размещение коллективных гаражей легковых транспортных средств, производственных зданий и сооружений, выполненных из огнестойких материалов, и подъезд к ним в границах всей охранной зоны, в том числе под проводами ВЛ (ДБН 360-92**, п.8.23*);

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

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

- границы красных линий улиц:

Красные линии проходят вдоль улиц Среднефонтанской, Канатной, Семинарской, пер.Бисквитный. Границы красных линий вышеуказанных улиц составляют:

- ул. Среднефонтанская - 30 м;
- ул. Канатная - 36 м;
- ул. Семинарская - 27 м;
- пер. Бисквитный – 12м.

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

Также проектом учитывается, что в пределах проектируемого участка действует фактор ограничения объектов строительства по высоте (высота зданий не должна превышать 150,0 метров без учета рельефа) от КП «Международного аэропорта «Одесса» (согласно разработанному УДПТНДИЦА «Украэропроект» в 2010 году проекта «Сокращенного ТЭО реконструкции КП «Международный аэропорт «Одесса»).

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 селитебного назначения – 85,8%.

Б. Территория коммунально-складского назначения – 3,0%.

В. Территория улиц, дорог и площадей – 11,2%.

В результате анализа существующей застройки в границах ДПТ выявлены потенциальные территориальные ресурсы. Это, прежде всего, имеющиеся участки недействующих учреждений общественно-научного назначения, а также участки недействующих коммунально-складских объектов. Учитывая принадлежность рассматриваемой территории к территориям города значительной градостроительной ценности, обладающими благоприятными условиями для проживания, дальнейшее функционирование в этом районе недействующих учреждений, а также производственных и коммунально-складских объектов является нецелесообразным.

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

Общественно-деловая зона предусмотрена для размещения коммерческо-деловых заведений общегородского и районного значения, таких как: информационно-вычислительный центр Одесской железной дороги, офисы и представительства фирм.

Научная зона – предусмотрена для размещения учебных заведений, таких как корпуса и общежития Одесской Национальной Академии Пищевых Технологий.

В лечебной зоне будет располагаться станция скорой помощи. Кроме того блок медицинских учреждений расположен в границах переулков Бисквитного, Слепнёва, Садового в буферной зоне ДПТ.

Торгово-развлекательная зона включает в себя торгово-развлекательно-гостиничный комплекс.

Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки этажностью до 9-этажей, предусмотрена для размещения многоквартирной жилой и общественной застройки соответствующей этажности.

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.

Коммунально-складская зона предусмотрена для размещения коммунально-складских объектов V класса вредности: многоуровневый паркинг и понизительная станция.

Зона улиц, дорог, площадей предусмотрена на территориях, занимаемых в

красных линиях улиц, дорог и площадей.

6. Характеристика видов использования территории

6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта

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

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

Границами зон приняты:

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

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ выделены следующие территориальные зоны, 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	Деловая зона
О-3	Научная зона
О-5	Лечебная зона
О-6	Торгово-развлекательная зона
	II. Жилые зоны:
Ж-3	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки

Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки
	III. Коммунально-складские зоны:
КС-5	Зона размещения объектов V класса вредности
	IV. 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. Структуру территории формируют магистральные улицы Среднефонтанская, Канатная, Семинарская, проспект Гагарина. Переулки Среднефонтанский, Бисквитный, Слепнёва, Садовый, Лунный отнесены к категории жилых. Проектом предусмотрена реконструкция с расширением проезжих частей улиц.

Намечается широкое развитие социально-общественной застройки, ландшафтного упорядочения и рекреационного использования с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, представляется целесообразным дальнейшее развитие (перспективное строительство и использование территорий за пределами расчетного периода) на рассматриваемой территории предприятий непромышленного профиля, модернизация существующих предприятий с учетом использования высокотехнологичных процессов производства, современных технологий, сокращающих вредные выбросы в окружающую среду, мероприятий, предусматривающих шумо-звуко- и пыле-изоляцию и сокращение, в конечном итоге, санитарно-защитной зоны предприятий.

Рекомендуется формировать объекты общественного назначения или перепрофилировать производственные предприятия и коммунально-складские объекты в объекты гражданского (административного, коммерческого, др.) назначения.

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

- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания (в т.ч. кафе, торгово-выставочного центра, спортивного комплекса, детского досугового центра, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости и др.);
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, канализование, уличную мебель и рекламу;
- устройство пешеходных переходов, устройство велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.

На рассматриваемой территории в границах ДПТ находятся комплексная охранная зона отдельных групп памятников - "Технологический институт по ул. Канатной,112», сооруженный в 1952г. по проекту архитектора Н.А.

Шаповаленко - занесенный в перечень памятников градостроительства и архитектуры местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. №580.

В буферной зоне ДПТ расположены следующие объекты культурного наследия:

- ул. Канатная, 99, памятник архитектуры и градостроительства, истории:
 - Духовная семинария сооружена в 1901-1902гг. по проекту архитектора Л.Ф. Прокоповича, занесена в список памятников архитектуры и градостроительства решением Одесского облисполкома от 05.07.1983 № 409;
 - Сельскохозяйственный институт (с 1920г.), в котором преподавал в 1918-1925гг. миколог и микробиолог, проф. И.Л. Сербинов, учился в 1925-1930гг. биолог, ботаник Ф.Е. Реймерс, и многие другие, занесен в перечень памятников истории местного значения решением Одесского облисполкома от 25.12.1984г. № 652;
- пер. Катаева, 4 – Особняк, сооруженный в начале XX в. по проекту архитектора Л.Л. Влодек, занесённый в перечень памятников архитектуры и градостроительства местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. №580;
- пер. 2-й Куликовский, 4 – Особняк, сооруженный в начале XX в., занесённый в перечень памятников архитектуры и градостроительства решением Одесского облисполкома от 11.08.1987 г. №392;
- ул. Слепнёва, 1 угол Канатной – Здания отбывших наказание (2 здания), сооруженные в 1880г. по проекту архитектора О.Й. Бернардацци, А.Е. Шейнса, взятые на государственный учёт как памятники архитектуры и градостроительства местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. №580.

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:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

О-3 – Учебная зона.

Преимущественные виды использования:

- Учреждения среднего специального образования.
- Учреждения высших учебных заведений.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- открытые автостоянки для хранения автомобилей;

- инженерные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

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

О-5 - Лечебная зона

Преимущественные виды использования:

- Стационар всех типов;
- Фельдшерско-акушерский 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.).

О-6 – Торговая зона.

Преимущественные виды использования:

- торговые, торгово-гостиничные, торгово-развлекательные комплексы.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

II. Жилая зона.

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

Преимущественные виды использования:

- жилые дома средней этажности;
- 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 повышенной и высотной этажности.

- Преимущественные виды использования:
- жилые дома средней этажности и многоэтажные;
 - дошкольные, школьные, высшие и средние специальные учебные заведения;
 - учебные и научные центры;
 - отдельно расположенные административные или офисные здания;
 - скверы, другие озелененные территории.
- Сопутствующие виды разрешенного использования:
- предприятия общественного питания;
 - предприятия бытового обслуживания;
 - магазины продовольственных и непродовольственных товаров;
 - лечебные учреждения;
 - аптеки;
 - автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;
 - инженерные сооружения для обслуживания зоны;
 - общественные туалеты.
- Допустимые виды использования:
- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, реклама и др.).

III. Коммунально-складские зоны

- Преимущественные виды использования:
- многоуровневые паркинги;
 - станции технического обслуживания автомобилей, автомойки;
 - складские помещения.
- Сопутствующие виды разрешенного использования:

- инженерные сооружения.

Допустимые виды использования:

- элементы благоустройства (устройства для освещения, реклама и др.).

ТР-2 – Зона улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования:

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

- подземные инженерные коммуникации;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

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:

Таблица 8.2.

	Территориальные зоны	Подзоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны:	
О-2	Деловая зона	
О-3	Научная зона	О-3-ИК
О-5	Лечебная зона	
О-6	Торгово-развлекательная зона	
	II. Жилые зоны:	
Ж-3	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки	
Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки	
	III. Коммунально-складские зоны:	
КС-5	Зона размещения объектов V класса вредности	
	IV. 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 - Общественно-деловая зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	Ограничение высотности застройки 150м от дневной поверхности земли в соответствии со схемами существующих и проектных планировочных ограничений Генерального плана г.Одессы
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ коммунально-складских объектов, ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».

8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-13/2907 от 02.11.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і

		забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

О-3 – Научная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения научных учреждений», ДБН В.2.2-9-99 «Общественные здания и сооружения». Ограничение высотности застройки 150м от дневной поверхности земли в соответствии со схемами существующих и проектных планировочных ограничений Генерального плана г. Одессы
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения научных учреждений», ДБН В.2.2-9-99 «Общественные здания и сооружения».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ коммунально-складских объектов, ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1

		(Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план.

		Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-13/2907 от 02.11.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

О-5 - Лечебная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ коммунально-складских объектов, ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і

	объекта до существующих зданий и сооружений	забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)

12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-13/2907 от 02.11.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

О-6 - Торговая зона

1	Предельно допустимая высота строений	Ограничение высотности застройки 150м от дневной поверхности земли в соответствии со схемами существующих и проектных планировочных ограничений Генерального плана г. Одессы
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ коммунально-складских объектов, ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та

		забудови населених пунктів 1996г.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране	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.), ДБН В.2.2-2-2008, письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-13/2907 от 02.11.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

II. ЖИЛАЯ ЗОНА

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

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Ограничение высотности застройки 150м. от дневной поверхности земли в соответствии со схемами существующих и проектных планировочных ограничений Генерального плана г.Одессы
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-20:2008
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 СЗЗ коммунально-складских объектов, ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та

		забудови населених пунктів 1996г.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
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-

		<p>архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-13/2907 от 02.11.2015г., ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».</p>
13	<p>Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями</p>	<p>В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"</p>

9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории

Архитектурно-планировочная организация проектируемой территории принята с учетом особенностей сложившейся застройки, а также ранее разработанной и согласованной градостроительной документации.

В 1976 году одесским институтом «Гипроград» был разработан проект детальной планировки жилого района I-1 «Привокзальный», согласно которому и велась застройка микрорайона. В соответствии с вышеуказанным проектом на рассматриваемой территории размещалась многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными и отдельно стоящими учреждениями обслуживания. По планировочной структуре территория рассматриваемого квартала, ограниченная улицами: Среднефонтанской, Канатной, Семинарской, пр-том Гагарина, относится к микрорайону «Б» жилого района I-1 «Привокзальный».

В генеральном плане 1989г. функциональное назначение территории рассматриваемого микрорайона предусматривалось для размещения жилой застройки и предприятий обслуживания жилого района.

В 2007 г. ЧП «РЕМСТРОЙ-Ф» было разработано градостроительное обоснование размещения группы разновысотных жилых домов с объектами соцкультбыта в границах улиц: Среднефонтанской, Семинарской, Канатной, пл.Среднефонтанской в г. Одессе. Согласно вышеуказанной работе новое строительство предусматривалось за счет сноса аварийного, ветхого и малоценного жилого фонда, а также сноса ряда коммунально-складских объектов с целью обеспечения благоприятных условий для проживания населения в данном районе.

В новом генеральном плане г. Одессы, утвержденном 15.03.2015г., на территории рассматриваемого микрорайона предусмотрено сохранение учреждений социального обеспечения, учреждений науки и образования, объектов общественного обслуживания, а также многоэтажной жилой застройки с реконструкцией кварталов, ограниченных ул. Среднефонтанской, переулками Садовым, Слепнёва, Бискуитным, а также жилым комплексом «Чудо-город».

Новое строительство планируется за счет реконструкции территорий кварталов ветхой общественной застройки, а также территорий не действующих производственных и коммунально-складских объектов.

Объемно пространственное решение застройки микрорайона обусловлено его планировочной структурой, а также функциональным зонированием территории.

Улица Среднефонтанская, являющаяся основной планировочной осью, сформирована многофункциональными учреждениями обслуживания общегородского значения, на втором плане расположены жилые дома повышенной этажности, которые совместно с более низкими зданиями общественной застройки формируют силуэт улицы.

Так как ул. Среднефонтанская непосредственно примыкает к железнодорожному вокзалу – своеобразным воротам города, к ней

предъявляются повышенные требования по объемно-композиционному и архитектурно-планировочному решению силуэта застройки.

Инвестиционно привлекательные территории, прилегающие к магистральным улицам, преимущественным образом используются для размещения учреждений обслуживания, финансовых учреждений, торговых, развлекательных центров и спортивных объектов. В настоящее время территория вдоль ул. Среднефонтанской уже формируется как зона размещения объектов общественного обслуживания - своеобразного линейного общественного центра. Данным проектом, в развитие решений генерального плана города, а также сложившейся тенденции предлагается формирование этой зоны как линейного общегородского центра общественного обслуживания, которая подлежит интенсивному освоению.

Размещение коммерческих объектов вдоль улицы позволит инвесторам освоить наиболее привлекательные и выгодные в деловом плане территории, что значительно повысит репрезентативность всего района.

По уровню комфорта многоэтажные жилые дома ориентированы в основном на эконом и бизнес- класс, и рассчитаны на активную часть населения с динамичным образом жизни. Квартиры, в основном, одно-двухкомнатные, в нижних этажах расположены объекты обслуживания или офисные помещения, подземные паркинги.

В структурном отношении рассматриваемая в проекте детального плана территория представляет собой микрорайон с полным комплексом обслуживания, разделенный на восемь кварталов разной величины переулками Лунным, Садовым, Слепнёва, Бисквитным, Среднефонтанским.

Вдоль магистральной улицы Среднефонтанской предусматривается формирование общественной зоны общегородского значения.

В настоящее время существуют инвестиционные предложения по освоению территории под многоквартирную жилую застройку с развитой инфраструктурой обслуживания, часть которых реализуется. Такие предложения в проекте отнесены к I-му этапу освоения территории.

На первую очередь реализации ДПТ (до 2020г.) предусмотрено за счет реконструкции территорий по адресу: ул. Канатная, 122, на участке (0,41 га) строительство: двухсекционного 24-этажного жилого дома на 458 квартир общей площадью 21.916,00 м² с подземным паркингом на 164 машиноместа.

Благоустройство участка инвестиционного объекта включает озеленение территории с устройством газонов и высадкой новых деревьев, устройство пешеходных аллей и дорожек, размещение детских и спортивных площадок.

На расчетный срок реализации ДПТ (до 2032г.) за счет реконструкции участка бывшей конторы Одесской железной дороги предусмотрено строительство: на участке (0,75 га) 18-этажного 2х-секционного жилого дома общей площадью - 15.563,00 м², с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения общей площадью 2.220,00 м², с подземным паркингом на 150 машиномест общей площадью 8.200,00 м².

За счет реконструкции территорий по адресу: ул. Канатная, 116, на участке 1,6 га планируется строительство: двухсекционного 24-этажного жилого дома на 460 квартир общей площадью 20.000,00 м² и трёхсекционного 24-этажного

жилого дома на 690 квартир общей площадью 33.000,00 м² с подземным паркингом на 530 машиномест.

На свободной территории по адресу: ул. Канатная, 126, на участке площадью 0,26 га планируется строительство 6-этажного общежития ОНАПТ на 264 комнаты общей площадью 6.000 м².

За счёт реконструкции коммунально-складских территорий на участке 0,26 га предусмотрено размещение станции скорой помощи общей площадью - 600,00 м².

За счёт реконструкции территорий автостоянки на участке 0,31 га предусмотрено размещение многоуровневого паркинга на 300 машиномест общей площадью - 9400,00 м².

На срок за расчётным периодом ДПТ предлагается на участке 1,14 га по ул.Канатной, 102 за счёт ветхой жилой застройки разместить общественно-деловой центр общей площадью 12.000 м².

Таблица 9.1

№ п/п	Наименование проектируемого объекта	Единица измерения	Показатели	
			1 этап реализации	Расчетный период
<i>Многоэтажные жилые дома</i>				
1	2-секционный 24-этажный жилой дом	квартир	458	458
2	2-секционный 24-этажный жилой дом	квартир	0	460
3	3-секционный 24-этажный жилой дом	квартир	0	690
4	2х-секционный 18-этажный жилой дом с магазином, офисными помещениями, детским досуговым центром	квартир	0	272
5	Общежитие ОНАПТ	Комнат	0	264
	Итого:	квартир	458	1880
		Комнат	0	264

Учреждения и предприятия обслуживания, в основном, размещаются во встроенно-пристроенных помещениях к жилым домам, расположенных вдоль ул. Среднефонтанской, ул. Канатной, пр-та Гагарина и ул. Семинарской.

На территории рассматриваемого микрорайона предусмотрено сохранение учреждений здравоохранения и социального обеспечения (центр репродуктивного здоровья, стоматологическая клиника, аптеки), административных учреждений (Украины, Информационно-вычислительный центр Одесской железной дороги), учреждений науки и образования (Одесская Национальная Академия Пищевых Технологий, спортивный комплекс ОНАПТ, общежития ОНАПТ №3,4,5, танцевальная школа).

Ко всем зданиям и сооружениям предусматриваются удобные подъезды и пешеходные дорожки. Временные стоянки автомобилей запроектированы на

основных подъездах к жилым домам с соблюдением нормативных разрывов. Для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам, предусматриваются подземные паркинги.

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

Ниже в таблицах приведено проектное распределение территории на первую очередь строительства (Таблица 9.2) и на расчетный срок (Таблица 9.3) в пределах микрорайона.

Таблица 9.2

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая	9,82	37,5
2.	Общественная	12,65	48,3
3.	Коммунально-складская	0,78	3,0
4.	Улицы, площади	2,92	11,2
Всего		26,17	100,00

Таблица 9.3

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая	11,81	45,1
2.	Общественная	11,14	42,6
3.	Коммунально-складская	0,30	1,1
4.	Улицы, площади	2,92	11,2
Всего		26,17	100,00

10. Жилой фонд и расселение

Структура нового жилищного строительства определена исходя из приморского положения района.

Характеристика существующего жилого фонда представлена в таблице 10.1.

Таблица 10.1.

№ №	Наименование	Общая площадь м ²	Кол-во квартир шт.	Кол-во жителей	Адрес
1	18-24-ти этажный жилой комплекс со встроенными общественными помещениями (ЖК «ЧудоГород»)	122300	1370	3425*	Ул.Средне-фонтанская, 19А, 19Б, 19В
2	11-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	9260	86	215*	Ул.Канатная, 130А
3	5-х этажный жилой дом	2551,3	60	100	Ул.Семинарская, 11
4	5-х этажный жилой дом	5000	90	225*	Ул.Семинарская, 11А
5	5-х этажный жилой дом	2629,8	65	98	Ул.Семинарская, 13
6	5-х этажный жилой дом	2900	60	150*	Ул.Семинарская, 15А
7	5-х этажный жилой дом	2577,9	59	123	Ул.Семинарская, 15Б
8	4-х этажный жилой дом	2425,3	38	84	Ул.Семинарская, 15
9	3-х этажный жилой дом	1268,9	22	37	Ул.Канатная, 100/1
10	3-х этажный жилой дом	994,6	18	33	Ул.Канатная, 100/2
11	3-х этажный жилой дом	978,8	18	35	Ул.Канатная, 100/3
12	3-х этажный жилой дом	1144,9	21	46	Ул.Канатная, 100/4
13	2-х этажный жилой дом	402,5	8	25	Ул.Канатная, 100/5
14	2-х этажный жилой дом	4473,2	79	178	Ул.Канатная, 102

15	2-х этажный жилой дом	412,8	10	17	Ул.Канатная, 102/2
16	1-о этажный жилой дом	196,0	4	9	Ул.Канатная, 102/3
17	2-х этажный жилой дом	337,7	8	17	Ул.Канатная, 102/4
18	2-х этажный жилой дом	371,6	8	21	Ул.Канатная, 102/5
19	2-х этажный жилой дом	509,4	14	25	Ул.Канатная, 130
20	1-3-х этажный жилой дом	2378,8	49	111	Пер.Бисквитный, 16
21	3-хэтажный ведомственный дом	1200	24	60*	Ул.Канатная, 114
Итого квартир:		164403	2111	5034	

* расчетные данные

Общее количество квартир 2111 шт., количество жителей в них- 5034 чел, общая площадь – 164403 м².

Перечень студенческих общежитий ОНАПТ приведен в таблице 10.2.

Таблица 10.2.

№ №	Наименование	Общая площадь м ²	Кол-во квартир шт.	Кол-во жителей	Адрес
1	9-этажное общежитие ОНАПТ №3	6600	272	816*	Ул. Канатная, 128
2	4-этажное общежитие ОНАПТ №1	4000	136	408*	Ул. Канатная, 116
3	5-этажное общежитие ОНАПТ №4	4300	212	636*	Ул. Канатная, 106
4	5-этажное общежитие ОНАПТ №5	4300	212	636*	Ул. Канатная, 104А
Итого комнат:		19200	832	2496	

* расчетные данные

Общее количество комнат в общежитиях 832 шт., ориентировочная вместимость 2496 чел., общая площадь – 19200 м².

На проектируемых участках предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки за счет реконструируемых территорий недействующих коммунально-складских учреждений 0,41 га. На месте общежития №1 по ул. Канатной, 116 предполагается строительство многоэтажной жилой застройки на расчётный срок на участке 1,60 га, а в качестве компенсации возводится общежитие на 264 комнаты по ул. Канатной, 126 на свободной территории площадью 0,26 га.

Этажность застройки принята с учетом градостроительной ценности

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

Проектируемая застройка участка по ул. Канатной представляет собой многоэтажные объекты гражданского назначения с сопутствующими объектами обслуживания.

Ниже, в таблице 10.3. приведены технико-экономические показатели по генеральному плану, а в таблице 10.4. технико-экономические показатели по объемно-планировочным решениям намерений застройщика проектируемого жилого дома в пределах детального плана на первый этап реализации.

Таблица 10.3.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	<u>га</u> %	<u>0,410</u> 100,0	<u>0,410</u> 100,0
2	Площадь застройки	<u>га</u> %	<u>0,100</u> 25,2	<u>0,150</u> 36,1
3	Площадь покрытий	<u>га</u> %	<u>0,300</u> 72,4	<u>0,160</u> 38,4
4	Площадь озеленения	<u>га</u> %	<u>0,01</u> 2,4	<u>0,110</u> 25,7

Таблица 10.4.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Этажность	шт.	24
2	Общая площадь квартир	м ²	21916
3	Количество квартир, в т.ч.:	шт.	458
3.1	• однокомнатных	шт.	414
3.2	• двухкомнатных	шт.	44
4	Площадь паркинга	м ²	2630
5	Количество машино-мест паркинге	шт.	164

Общее количество квартир на расчётный период в границах ДПТ 3991 шт. количество жителей в них- 9734 чел., общая площадь – 256.880,0 м².

Средняя этажность 10 этажей.

9734 чел. x 12,0 м²/чел. (ДБН 360-92**п. 3,8, прим.1) = 11.6808,00 м² (11,68га)

Расчётная площадь, необходимая для обслуживания многоквартирных жилых домов **11,68 га**. Фактическая площадь участков под многоквартирную жилую застройку **11,81 га**.

11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов

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

Размещение новых учреждений обслуживания намечается, в основном, во встроенно-пристроенных помещениях проектируемых жилых домов: предприятий торговли общей торговой площади 58.300 м², жилищно-эксплуатационной организации, детского досугового центра общей площадью 529 м².

В отдельно-стоящих зданиях будут размещаться: спортивный центр со спортивными залами, бассейнами и спорт-кафе на 50 посадочных мест, торгово-развлекательный комплекс, станция скорой помощи. На смежной территории градостроительной документацией предусмотрено размещение детского дошкольного учреждения на 190 мест. Также встроенные детские дошкольные учреждения будут размещаться на первых этажах проектируемых жилых домов.

В таблице 11.1, приведена характеристика объектов сферы обслуживания на 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 котором население сможет удовлетворять потребности повседневного, периодического и эпизодического уровней.

Таблица 11.1

Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина в расчёте на 1 тыс. чел.	Существующая потребность	Существующая обеспеченность	Потребность на расч. срок реализации	Обеспеченность на расч. срок реализации	Наличие предприятий и учреждений обслуживания
Население	тыс. чел	-	5,034		9,734		
1. УЧРЕЖДЕНИЯ НАРОДНОГО ОБРАЗОВАНИЯ							
Детские дошкольные учреждения	Мест	37,5*	189	+	365	+	*Частный детский сад «Перлина», пр-т Гагарина, 16/1 *Детский сад «Ласунка», ул. Среднефонтанская, 14В *Детский сад-ясли №1, ул. Транспортная, 8А * Детский сад-ясли №164, ул.Сегедская, 2 * Детский сад-ясли №117, ул.Армейская, 3А * Детский сад-ясли №154, ул.Сегедская, 9А * Детский сад-ясли №5 «Джерельце», пр-т Гагарина, 10А *Проектируемый детский сад на 190 мест
Общеобразовательные школы	Мест	133,5*	672	+	1299	+	*Приморский лицей, пр-т Гагарина, 14 *ООШ I-III ступеней №77, ул. Транспортная, 12 *ООШ I-III ступеней №62, пр-т Шевченко, 10 *ООШ I-III ступеней №16, ул. Пироговская, 25 *Учебно-воспитательный комплекс №300 (начальная школа-сад), ул.М.Говорова,5 *СШИ I-III ступеней №2, пр-т Гагарина, 6 *ОСШ I-III ступеней №35, пр-т Гагарина, 3 *ОСШ I-III ступеней №59 олимпийского резерва, ул.Канатная, 89
Внешкольные учреждения жилых районов	По заданию	-	+	+	+	+	*Детская школа искусств, », ул. Среднефонтанская, 12 *Детский языковой центр, ул. Армейская, 23 *Клуб всестороннего развития детей, ул. Армейская, 17 *Клуб развития для детей и подростков, ул. Армейская, 18А *Центр дошкольного образования, ул. Армейская, 1/4 *Одесская баскетбольная ДЮСШ им. А.Белостенного, ул.Канатная, 124

							<ul style="list-style-type: none"> *КДЮСШ по шахматам и шашкам, ул. Канатная, 95 СДЮСШР №10 по спортивной гимнастике, пер.Сельскохозяйственный,2 *Областная ДЮСШ стрельбы, пер. Шампанский, 11 *Областная ДЮСШР, «Олимпиец» ШВСМ, пр-т Шевченко, 31А *Языковой центр, ул.М.Говорова,4 *Языковая школа, пр-т Шевченко, 6/4 *Танцевальная школа, ул. М.Говорова, 1/2 * Танцевальная школа, пер. Шампанский, 9 * Танцевальная школа, пр-т Шевченко, 21Б
2. УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, СПОРТИВНЫЕ И ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ							
Поликлиники, амбулатории, диспансеры	Посещений в смену	24	121	+	234	+	<ul style="list-style-type: none"> *Поликлиника службы безопасности Украины, ул.Пантелеймоновская,6 *Городская студенческая поликлиника №21, ул. Семинарская,7 *Городская поликлиника №6, ул.М.Говорова, 26А *Центр первичной медико-санитарной помощи №2, ул. Сегедская, 17 *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 *Детская поликлиника, Дорожная детская клиническая больница, ул.Люстдорфская, 1 *Городская детская поликлиника №7, ул. Старопортофранковская, 46 *Городская стоматологическая поликлиника №1, ул.Сегедская, 1 *Военный клинический госпиталь, ул. Пироговская, 2/1
Аптеки	Объект	0,09	1	+	1	+	<ul style="list-style-type: none"> * Аптека, пр-т Гагарина, 16/1 * Аптека, ул. Среднефонтанская, 34 * Аптека, ул. Среднефонтанская, 19А * Аптека, ул. Среднефонтанская, 19Б * Аптека, пер. Семафорный, 4к5

							<ul style="list-style-type: none"> * Аптека, ул. Канатная, 100/4 * Аптека, ул. Канатная, 100/1 * Аптека, ул. Армейская, 7 * Аптека, ул. Армейская, 9 * Аптека, ул. Сегедская, 14 * Аптека, ул. Армейская, 12 * Аптека, пр-т Шевченко, 8В * Аптека, пр-т Шевченко, 8А * Аптека, пр-т Шевченко, 8/13 * Аптека, пр-т Шевченко, 10/1
Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80	402,7	+	778,7	+	<ul style="list-style-type: none"> * Федерация спорта, ул. Семинарская, 11а * Спортивный клуб. ул. Канатная, 116 * Спортивно-оздоровительный клуб, ул. Среднефонтанская, 19Б * «Технолог», спортивный комплекс ОНАПТ, ул. Канатная, 124 * СКА, центр физкультуры и спорта, ул.Семинарская, 12А * Спортивный клуб. ул. Сегедская, 18 * Спортивный клуб. ул. Армейская, 8Г * Спортивный клуб. пер.Шампанский, 11 *Стадион СКА *Стадион «Динамо» *Спортивный комплекс ОНПУ *Спортивный комплекс ОНУ им.Мечникова *Проектируемый спортивный центр
3. УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА, КУЛЬТОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ							
Помещения для культурно-массовой работы с населением	Посетительских мест	15	76	+	156	+	<ul style="list-style-type: none"> * Торгово-развлекательный центр «Платан plaza», пер.Семафорный, 4 к5 *Танцевальный клуб «Саадат», пр-т Шевченко, 21Б *Банкетный зал, ул.Армейская, 18 *Банкетный зал, ул. Пироговская, 7/9
Танцевальные залы	Мест	6	30	+	58	+	<ul style="list-style-type: none"> * Одесский академический театр музыкальной комедии им. М.Г.Водяного, ул.Пантелеймоновская,3
Клубные учреждения и центры досуга	Посетительских мест	35	176	+	341	+	<ul style="list-style-type: none"> * «U-cinema», кинотеатр, Французский б-р,33 * «Сinema-City», кинотеатр, Семафорный пер., 4 к5 *Танцевальная студия, ул.Пироговская, 7/9

							* Дом офицеров южного оперативного командования, ул.Пироговская,11 *Бильярдный клуб, пр-т Гагарина, 25 *Проектируемый детский досуговый центр
Городские массовые библиотеки	чит. мест	2	10	+	19	+	*Библиотека № 28, пр-т Гагарина, 16/3 *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 * Библиотека № 32, ул. Пионерская, 5А * Библиотека № 33, Французский б-р, 22
4. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ							
Магазины	м ² торг. площ.	100	503,4	+	973,4	+	*Продуктовый магазин, ул. Среднефонтанская, 43 *Продуктовый магазин, ул. Среднефонтанская, 19Б *Продуктовый магазин, ул. Среднефонтанская, 19В *Продуктовый магазин, ул. Среднефонтанская, 19Г *Продуктовый магазин, ул. Канатная, 130А *Продуктовый магазин, ул. Канатная, 100/3А *Продуктовый магазин, ул. Канатная, 100/1 *Продуктовый магазин, пр-т Гагарина, 23 *Продуктовый магазин, пер.Лунный,1 *Продуктовый магазин, пр-т Шевченко, 8/13А *Продуктовый магазин, пр-т Шевченко, 8А * Супермаркет, ул. Пироговская,3 * Супермаркет, Семафорный пер., 4 к5 * Супермаркет, пр-т Гагарина, 23А * Супермаркет, ул. Сегедская, 7 * Супермаркет, ул. М.Говорова, 3Б * Супермаркет, ул. Армейская, 10
Предприятия общественного питания	Мест	7	35	+	68	+	*Кафе-бар, ул. Канатная, 132 *Кафе, ул. Канатная, 102 *Кафе, Семафорный пер., 4 к2 *Кафе, пр-т Гагарина, 31/1

							<ul style="list-style-type: none"> *Кафе, пр-т Шевченко, 8/3 *Кафе, пр-т Шевченко, 8А *Кафе, ул. Армейская, 18/1 *Кафе, ул. Армейская, 17 *Кафе-бар, ул. М.Говорова, 7А *Кафе-бар, ул. М.Говорова, 1/2 *Бар, ул. Армейская, 15/1 *Ресторан, пр-т Гагарина, 16/1 *Ресторан, пр-т Гагарина, 12А *Ресторан, ул. Среднефонтанская, 19Б *Ресторан, ул. Среднефонтанская, 19Г *Ресторан, Семафорный пер., 4 к5
Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест	2	10	+	19	+	<ul style="list-style-type: none"> *Швейное ателье, ул. Среднефонтанская, 19Г *Швейное ателье, Семафорный пер., 4 к4 *Швейное ателье, ул. Фонтанская дор., 4А *Швейное ателье, ул. Сегедская, 10 *Швейное ателье, пр-т Шевченко, 8А *Мастерская по ремонту обуви, пер. Катаев, 8/1 *Мастерская по ремонту обуви, ул.Семинарская, 9 *Мастерская по ремонту обуви, пр-т Гагарина, 23 *Мастерская по ремонту обуви, ул. Среднефонтанская, 30 * Центр бытовых услуг, ул. Армейская, 10 * Центр бытовых услуг, пер. Шампанский, 10а/2 *Сервисный центр, ул. Канатная, 101/2 *Сервисный центр, ул. Сегедская, 11 *Салон красоты, пер. Слепнёва, 2 *Салон красоты, пр-т Гагарина, 16/1 *Салон красоты, пр-т Гагарина, 16/2 *Салон красоты, пр-т Гагарина, 31 *Салон красоты, пр-т Гагарина, 23 *Салон красоты, ул. Сегедская, 1/4 *Салон красоты, пр-т Шевченко, 6/5 *Центр красоты и здоровья, пр-т Шевченко, 6/1 *Салон красоты, пр-т Шевченко, 8В

							*Салон красоты, ул. Армейская, 17 *Студия красоты, ул. Армейская, 16 *Салон красоты, ул. М.Говорова, 3 *Студия красоты, ул. М.Говорова, 3Б
Прачечные/ химчистки	кг белья /с	10/4	50,3/ 20,1	+	97,3/ 38,9	+	*Химчистка, ул. Сегедская, 11 *Химчистка, пр-т Шевченко, 8А *Химчистка, пр-т Гагарина, 13 *Химчистка, Французский б-р, 14Б/1 *Прачечная, ул. М.Говорова, 7А *Центр бытовых услуг, ул. М.Говорова, 10/5
5. ОРГАНИЗАЦИИ И УЧРЕЖДЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ, ПРОЕКТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, КРЕДИТНО-ФИНАНСОВЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ СВЯЗИ							
Отделения связи	Объект	0,16	1	3	2	3	*Гор.отделение святы №39, пр-т Гагарина, 16/2 *Гор.отделение святы №32, пр-т Шевченко, 4 *Гор.отделение святы №58, ул. Армейская, 10
Отделения банков	Опер. касса	0,03	1	5	1	5	* «Ощадбанк», ул. Канатная, 134 * «Ощадбанк», пер.Лунный, 4 *Банк, ул.Канатная, 112 *Банк, ул. Р.Кармена, 21 *Банк, пр-т Шевченко, 8
6. УЧРЕЖДЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА							
ЖКС	Объект	0,05	1	1	1	1	*ЖКС «Фонтанский», пр-т Гагарина, 23/5
Пожарное депо	Пож. авто.	0,07	1	+	1	+	*СГПЧ №1, Привокзальная пл., 1 * СГПЧ №7, ул. Прохоровская, 6

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 районного значения - улицы Канатной с расширением проезжей части до 10,5 м (в границах микрорайона) и присвоением категории магистрали общегородского значения. Также реконструируются жилые улицы (переулки Среднефонтанский, Бискуитный, Слепнёва, Садовый, Лунный) с расширением проезжей части до 7 м. Переулок Среднефонтанский подключается к улице Среднефонтанской через проезд в районе информационно-вычислительного центра Одесской железной дороги.

Улица Среднефонтанская реконструируется с расширением проезжей части до 15,0 м. По оси улицы устраивается разделительная полоса шириной 2 м с установкой сплошного барьерного ограждения от пересечения с ул.Семинарской до пересечения с пер.Лунным.

Улица Семинарская в соответствии с материалами генерального плана г. Одессы после выноса железнодорожного вокзала будет продлеваться до улицы Болгарской и выполнять функцию магистрали общегородского значения регулируемого движения, в связи с чем будет необходимо провести её реконструкцию с расширением проезжей части до нормативной величины.

На перспективу транспортное обслуживание района проектирования будет осуществляться с помощью проектной линии скоростного электротранспорта и существующих линий городского автобуса.

С учетом динамики общего объема выбросов и его процентного соотношения стационарных и передвижных источников ожидаются изменения дальнейшего роста выбросов от автотранспорта. Данный прогноз объясняется ежегодной автомобилизацией с учетом роста на 2,8 %.

С учетом запланированных мероприятий, направленных на решение транспортной проблемы - организация перехватывающих транспортных узлов, объездной автодороги, ожидаемого обновления автопарка, переход Украины к 2017 году на топливо " евро - стандарт " (исключает содержание компонентов серы) ожидается уменьшение объемов выбросов от автотранспорта на 22 % (без изменения соотношения общего загрязнения воздуха стационарными и передвижными источниками).

По факту производственной деятельности основных промышленных предприятий и с учетом экологизации технологических процессов прогнозируется снижение объемов выбросов ориентировочно на 12-16 %.

Параметры улиц в красных линиях были определены, исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития

магистральной сети города и требований нормативной документации ДБН 360 - 92** "Планирования и застройка городских и сельских поселений", В.2.3 - 5 - 2001 "Улицы и дороги населенных пунктов" и представлены в таблице 12.1.

Таблица 12.1

№	Наименование улицы	Функция	Ширина в красных линиях, м.	Ширина проезжей части, м.
01	Среднефонтанская	Магистральная улица общегородского значения, регулируемое движение, реконструируется	30,00	15,00
02	Канатная	Магистральная улица общегородского значения, регулируемое движение, реконструируется	36,00	10,50
03	Семинарская	Магистральная улица общегородского значения, регулируемое движение, реконструируется	27,00	14,00
04	Бисквитный пер.	Жилая улица	12,00	7,00

Расчет потребности в местах временного хранения автомобилей сотрудников и посетителей новых объектов обслуживания, предусматриваемых в границах проектируемой территории, представлен ниже в таблице 12.2.

Таблица 12.2

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Показатель		
			Проектное количество	Нормативное количество на 100 мест/м ² площади	Расчетное количество
<i>Учреждения здравоохранения, спортивные и физкультурно-оздоровительные</i>					
1	Станция скорой помощи	объект	1	-	-
2	Спорткомплекс ОНАПТ	Мест	260	6	16
<i>Учреждения науки и образования</i>					
3	ОНАПТ	Сотруд./студ.	540/4276	10/3	185
<i>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</i>					
4	Магазин	м ² торговой площади	1095	2	21
5	Встроенные магазины		11000	1	110
6	ТЦ «Кристалл»		3000	1	30

<i>Учреждения отдыха, культуры и искусства</i>					
7	Детский досуговый центр	Мест	100	15	15
8	Торгово-развлекательный комплекс	м ² торговой площади/ номеров	43156/150	1/10	447
9	Детский клуб	Мест	26	15	4
<i>Организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</i>					
10	Офисные помещения	Раб. мест	53	5	3
11	Информ. вычислит. центр ОЖД		420	5	21
12	Помещения ЖЭКа		6	5	1
Итого:					853

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

Таблица 12.3

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

На расчетный период на рассматриваемой территории предполагается размещение 3911 квартир, большая часть из которых однокомнатные, т.к. жилые дома представлены эконоом классом и предназначены для молодых активных семей.

Потребность в местах постоянного хранения автотранспорта для многоквартирных жилых домов составляет:

- для однокомнатных квартир $3200 \times 0,8 \times 0,5 = 1280$ машино-места;
- для остальных квартир $791 \times 0,8 = 633$ машино-места.

Для временного хранения $3911 \times 0,1 = 391$ машино-мест.

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей составит $1280 + 633 = 1913$ машино-место. Для временного хранения **391** машино-места.

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 автомобилизаций до 280 автомобилей на 1000 человек.

Результаты расчета необходимого количества машино-мест и оценки емкости существующих и проектных автостоянок и паркингов говорят о не полном обеспечении местами постоянного и временного хранения автомобилей. Разница между необходимым количеством машино-мест (3157 шт.) и реальным количеством (2787 шт.) составляет 370 машино-мест, что составляет 12%, при допустимых 20% в условиях реконструкции (ДБН 360-92** п. 7.43 прим. 2).

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

13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений

13.1. Водоснабжение и канализация

Источником водоснабжения данного района является водопроводная насосная станция «Главная» с местом подключения проектируемого водопровода в существующий водовод Ø 600 по Среднефонтанскому переулку. В пределах проектируемой территории, по ул. Среднефонтанской проходит сеть водопровода Ø300, по пр-ту Гагарина – Ø250, по ул. Канатной – Ø400, которые являются частью централизованной системы водоснабжения города.

Согласно письму филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 5522-09/10408 от 21.10.2015г. протяжённость водопроводных сетей в пределах указанных границ ориентировочно составляет 2,32 км. Объем водопотребления составляет 1,131 тыс. м³/сут.

Водоотведение проектируемого района предусматривается в городской канализационный коллектор Ø 800 по ул. Канатной (бассейн канализования «Южный»). Сеть самотёчной канализации проходит по ул. Среднефонтанской - Ø600, по пр-ту Гагарина – Ø500, по ул. Канатной – Ø300. Протяжённость сетей водоотведения в пределах указанных улиц составляет около 3,47 км. Объем водоотведения составляет 1,125 тыс. м³/сут.

С увеличением объёма жилого фонда увеличится водопотребление и водоотведение микрорайона (ориентировочно до 2,5 тыс. м³/сут.), а соответственно и нагрузка на инженерные сети. Большая часть водопроводных и канализационных сетей амортизирована и требует замены.

Подача воды предусматривается из централизованного городского водопровода с подключением к существующим городским сетям. Сеть района - кольцевая, противопожарная, низкого давления. Тушение пожаров предусматривается из пожарных водоёмов и через гидранты, которые устанавливаются на сети хозяйственного водопровода, и обеспечивают тушение каждого строения из двух гидрантов.

В связи с тем, что централизованный водопровод является основным источником воды, полив предусматривается из хозяйственно-питьевого водопровода два раза в сутки по два часа в часы минимального

водопотребления.

Сточные воды поступают через общесплавной коллектор глубокого заложения к канализационной насосной станции № 2 и перекачиваются на очистные сооружения.

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

Данные проектные решения являются исходными данными для подготовки технических условий на последующих стадиях проектирования. Места подключения и мероприятия, связанные с подключением к городским системам, а также по реконструкции сооружений и сети общегородских систем и их стоимость определяются на последующих стадиях проектирования согласно техническим условиям филиала "Инфоксводоканал" ООО "Инфокс".

13.2. Электроснабжение

Электроснабжение существующей застройки осуществляется по сети 0,4кВ и 6кВ через распределительные пункты 6кВ (РП-6кВ) и трансформаторные подстанции 6/0,4кВ (ТП-6/0,4кВ). Источником электроснабжения существующих потребителей является высоковольтная линия электропередачи 110 кВт через главную понизительную подстанцию 110/35/6кВ (ПС 110/35/6кВ «Чумка»).

В соответствии с письмом ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-4986 от 02.10.2015г. объем суммарного потребления электроэнергии – 4,06 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 2,97МВт. С увеличением объема жилого фонда увеличится потребление электроэнергии (ориентировочно до 10,0МВт на расчётный период).

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

1. На главной понизительной подстанции провести реконструкцию.
2. Для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества распределительных пунктов 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.

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 длиной порядка 0,93 км в двухтрубном измерении проходят по ул. Канатной и пер.Слепнёва. Объём суммарного потребления тепла зданий, расположенных в границах разработки – 0,2 МВт/год.

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 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 2х объектов ГРП (ШРП).

В соответствии с письмом ПАО «Одессагаз» № 2792-09 от 23.10.2015г. на сегодня, на рассматриваемой территории проложены газопроводы среднего давления по проспекту Гагарина, ул. Среднефонтанской, ул. Семинарской, пер. Слепнёва. Существующий расход газа 0,139 млн. м³/год (только население), протяжённость газопроводов в границах разработки проекта – 9,167 км, в т.ч. среднего давления – 4,475км, низкого давления – 4,693км.

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.

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

Расчетное число населения в границах разработки ДПТ 9734 человек. Для территории, на которой проживает от 5 до 10 тыс. жителей, количество одновременных пожаров – 1, расход воды на внешнее пожаротушение – 15 л/с на 1 пожар (в соотв. с табл.3 ДБН В.2.5-74:2013). Расход воды на внешнее пожаротушение предлагаемого дома (строительный объем секции 95,5 тыс. м³) – 30 л/с на 1 пожар на каждую секцию (в соотв. с табл.4 ДБН В.2.5-74:2013). Приведенные цифры не являются окончательными и могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

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:

- мероприятия по снижению уровня грунтовых вод.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Все подземные коммуникации необходимо выполнять из стойких антикоррозионных материалов.

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

В соответствии с ДБН В.1.1-12-2014 “Строительство в сейсмических районах Украины” согласно карты „ОСР 2004-А Украины” (Прил. А, Б) 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 (в зоне изменения фоновой сейсмичности). 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 «Благоустройтій 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 улиц, 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.

В рамках "Южного" бассейна (в районе ул. Канатной) система дождевой канализации общесплавная: сбор хозяйственно – бытовых и дождевых сточных вод с территории микрорайона осуществляется сетью общесплавной самотечной системой канализации Ø 150 - 300мм с последующим подключением ее в городской коллектор Ø 800 по ул. Канатной. В пониженных местах рельефа для сбора ливневых стоков устанавливаются дождеприемники с осадочной частью глубиной 0,5 м и гидравлическим затвором высотой 0,1 м. Самотечная сеть канализации запроектирована из полиэтиленовых безнапорных труб.

Очистные сооружения дождевых вод отсутствуют.

Основными проблемами организации поверхностного стока являются:

- изношенность коллекторов, насосного оборудования;
- отсутствие очистных сооружений ливневой канализации;
- не полный охват района системой дождевой канализации.

В целом, существующая система ливневой канализации находится в неудовлетворительном состоянии и не обеспечивает нормативный отвод поверхностного стока с территорий, что приводит к загрязнению морской акватории.

Предлагаемые мероприятия по улучшению сбора и отвода дождевых вод:

- очистка всего дождевого стока;
- расширение и модернизации существующей системы дождевой канализации;
- формирование централизованной системы сбора и отвода дождевых вод на главные городские очистные сооружения (завершение строительства коллекторов глубокого заложения);
- формирование локальных систем ливневой канализации с системой локальной очистки и глубоководным выпуском;
- устройство регулирующих емкостей перед насосными станциями и очистными сооружениями с целью снижения величины расчетных расходов, которые подаются на эти сооружения.

На наиболее загрязнённых территориях производственной и коммунально-складской зон, авто-транспортных предприятий, автостоянок, гаражей, АЗС и других источников загрязнения, в зависимости от особенностей их функционального использования, необходимо создать локальные системы водоотведения и очищения дождевых вод разной степени сложности с максимальной возможностью использования стока для оборотного водоснабжения или полива территории.

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 в границах разработки ДПТ увеличивается на 1,87 га за счет формирования озеленённых дворов жилой и общественной застройки и создания экранирующего озеленения вдоль транспортных магистралей. Таким образом, площадь зеленых насаждений общего пользования на расчетный период составит 5,08 га или 19,41% от площади территории микрорайона.

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

Проектом предусматриваются:

- озеленение территории квартала с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений;
- участки, прилегающие к зданиям общественного назначения, пешеходные дорожки и площадки отдыха выполнить из плиточного тротуарного покрытия;
- устройство покрытий проектируемых проездов и временных автостоянок с твердым покрытием;
- для спортивных площадок гравийное покрытие.

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

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

16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды

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

1) Защита атмосферы и почв от загрязнения.

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

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

Производственные, транспортные и коммунально-складские предприятия, расположенные в близости от границ рассматриваемой территории, передислоцируются либо модернизируются, что позволит уменьшить санитарно-защитные зоны и уровень влияния на окружающую среду и население.

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 имеющее канцерогенных выделений.

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусматривают:

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

Мероприятия, предупреждающие загрязнение почв:

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

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

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

Основными источниками шума на проектируемой территории являются:

- трамвай 17, 18 маршрута, общественный городской транспорт и легковой

автотранспорт;

- железная дорога;
- детские и спортивные площадки;
- трансформаторные подстанции.

Шумозащита сводится к следующим мероприятиям:

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

- для защиты от акустического загрязнения вдоль уличной сети и железной дороги, достижения нормативных показателей необходимо применять шумоизоляционные материалы для фасадной части домов и внутренней планировочной организации помещений;

- в первых этажах жилых домов, выходящих на магистрали, предусматривается размещение магазинов и офисных помещений;

- размещение детских и игровых площадок производить в соответствии с нормами.

3) Регулирование микроклимата.

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

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

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

Решениями, принятыми при разработке детального плана территории в границах улиц: Канатная, Среднефонтанская, Семинарская, переулка Бисквитного в г. Одессе предусматриваются следующие мероприятия:

- детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков;
- оценка и анализ возможности строительства трех 24-этажных и 18-этажного жилых дома с подземными паркингами;
- реконструкция торгово-развлекательного комплекса;
- необходимость компенсации Пищевой Академии общежития, увеличение количества мест проживания студентов, реконструкция столовой и производственного корпуса;
- определение необходимого количества объектов обслуживания, путей расширения социальной инфраструктуры, строительство станции скорой помощи;
- упорядочение транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях, необходимость возведения на месте гаражной автостоянки многоуровневого паркинга для увеличения количества мест хранения автотранспорта и уменьшения воздействия на окружающую среду.

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя строительство 24-этажного двух-секционного жилого дома с подземным паркингом по ул. Канатной, 122.

18. Перечень исходных данных

1. Решение Одесского городского совета про разработку детального плана территории в границах улиц: Канатная, Среднефонтанская, Семинарская, переулка Бисквитного в г. Одессе № 6943-VI от 10.09.2015 г.
2. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 10-1009 от 01.10.2015г.
3. Письмо Приморской районной администрации № 01-11/1314 от 15.10.2015г.
4. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/1629-09-02 от 22.10.2015г.
5. Письмо Главного управления госгеокадастра в Одесской области № 11-1505-99.11-1017/15-15 от 15.10.2015.
6. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/2907 от 02.11.2015г.
7. Письмо Главного управления ГСЧС Украины в Одесской области № 01/5858/11 от 06.10.2015г.
8. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации №4539/08-13/5274 от 28.09.2015г.
9. Письмо Департамента транспорта, связи и организации дорожного движения Одесского городского совета № 01-14/2415 от 05.10.2015г.
10. Письмо КП «Одестранспарксервис» № 130/05-08 от 06.11.2015г.
11. Письмо Управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одесагаз» № 2792/09 от 23.10.2015г.
12. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-4986 от 02.10.2015г.
13. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 5522-09/10408 от 21.10.2015г.
14. «Градостроительное обоснование размещения группы разновысотных жилых домов с объектами соцкультбыта в границах ул.: Среднефонтанская, Семинарская, Канатная, пл. Среднефонтанская в г. Одессе», ЧП «РЕМСТРОЙ-Ф», 2007г.

19. Техничко-экономические показатели

Название показателей	Единицы измерения	Значение показателей		
		Существующее положение	Этап от 3 до 7 лет	Этап от 15 до 20 лет
Территория				
Территория в границах проекта, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>26,17</u> 100	<u>26,17</u> 100	<u>26,17</u> 100
- жилая застройка, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>9,41</u> 36,00	<u>9,82</u> 37,50	<u>11,81</u> 45,10
а) кварталы усадебной застройки	<u>Га</u> %	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
б) кварталы многоквартирной застройки (с учётом общежитий)	<u>Га</u> %	<u>9,41</u> 36,00	<u>9,82</u> 37,50	<u>11,81</u> 45,10
- участки учреждений и предприятий обслуживания	<u>Га</u> %	<u>13,06</u> 49,90	<u>12,65</u> 48,30	<u>11,14</u> 42,60
- зелёные насаждения	<u>Га</u> %	<u>3,21</u> 12,30	<u>3,31</u> 12,65	<u>5,08</u> 19,41
- улицы, площади	<u>Га</u> %	<u>2,92</u> 11,20	<u>2,92</u> 11,20	<u>2,92</u> 11,20
Территория (участки) застройки другого назначения (транспортной, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной)	<u>Га</u> %	<u>0,78</u> 3,00	<u>0,78</u> 3,00	<u>0,30</u> 1,10
- другие территории	<u>Га</u> %	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
Население				
Численность населения, всего, в т.ч.:	тыс.чел.	5,034	6,179	9,734
- в усадебной застройке	тыс.чел.	0,00	0,00	0,00
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	тыс.чел.	5,034	6,328	9,734
Плотность населения , в т.ч.:	чел./га	192	236	372
- в усадебной застройке	чел./га	0	0	0
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	чел./га	192	236	372
Жилой фонд				
Жилой фонд, всего в т.ч.:	<u>тыс.м²</u> <u>общей пл.</u> %	<u>164,313</u> 100	<u>186,313</u> 100	<u>256,876</u> 100
- усадебный	<u>тыс.м²</u> %	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00

- многоквартирный	тыс.м ² %	164,313 100	186,313 100	256,876 100
Средняя жилая обеспеченность, в т.ч.:	м ² /чел.	32,64	30,15	26,39
- в усадебной застройке	м ² /чел.	0,00	0,00	0,00
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	м ² /чел.	32,64	30,15	26,39
Выбытие жилого фонда	тыс.м ² общ. пл.	-	0,00	0,00
Жилое строительство, всего:	тыс.м ² общей пл.	-	22,00	92,56
в т.ч. по видам:				
- усадебная застройка (одноквартирная)	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- многоквартирная застройка	тыс.м ² домов	-	22,00 1	92,56 4
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	-	22,00 1	92,56 4
в т.ч. этажей:				
- 6-9	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- 10 и выше	тыс.м ² домов	-	22,00 1	92,56 4
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	2,16	2,16	2,16

- магистральные улицы общегородского значения	км	0,67	0,67	0,67
- магистральные улицы районного значения	км	0,78	0,78	0,78
Количество транспортных развязок в разных уровнях	единиц	-	-	-
Количество подземных и наземных пешеходных переходов	единиц	10	10	10
Плотность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км/км ²	8,10	8,10	8,10
- магистральной сети	км/км ²	5,40	5,40	5,40
Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц), всего, в т.ч.:	км	1,80	1,80	1,80
- трамвай		0,78	0,78	0,78
- троллейбус		0,78	0,78	0,78
- автобус		1,80	1,80	1,80
Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км ²	6,75	6,75	6,75
Гаражи для постоянного хране- ния легковых автомобилей *	маш.- мест	550	714	1566
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей*	маш.- мест	0,00	0,00	450
Открытые стоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей*	маш.- мест	1026	1072	771
Инженерное оборудование				
<i>Водоснабжение</i>				
Водопотребление, всего	тыс.м ³ /сут.	1,1	1,7	2,7
<i>Канализация</i>				
Суммарный объём сточных вод	тыс. м ³ / сут.	1,1	1,7	2,7
<i>Электроснабжение</i>				
Потребление суммарное	МВт	4,0	7,0	10,0
Количество квартир, оборудованных электроприборами	единиц	2111	2569	3991
<i>Газоснабжение</i>				
Затраты газа	млн.м ³ /год	0,14	0,16	0,23
Протяженность газовых сетей (строительство)	км	9,2	9,2(0,0)	9,2(0,0)

<i>Теплоснабжение</i>				
Потребление общее	МВт	0,20	0,20	0,20
Протяженность сетей (строительство, перекладывание)	км	0,93	0,93	0,93(0,0)
Инженерная подготовка и благоустройство				
Территория застройки, требующая мероприятий по инженерной подготовке	<u>Га</u> % тер.	<u>25,41</u> 97,10	<u>25,41</u> 97,10	<u>25,41</u> 97,10
Протяженность закрытых водостоков	км	0,67	0,67	1,45
Охрана окружающей среды				
Санитарно-защитные зоны	Га	6,84	6,84	0,76

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