

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	№	Наименование	Стр.	
2775-VI – 2016- С	-	Содержание пояснительной записки	1	
2775-VI – 2016 - ОП	1	Вступление. Краткая историческая справка	3	
2775-VI – 2016 – Сущ (Существующее состояние)	2	Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка	6	
		2.1	Характеристика современного использования территории	6
			Таблица 2.1 а. Распределение территории в границах разработки ДПТ на основные характерные группы	7
			Таблица 2.1 б. Распределение групп территорий: А) северная часть Б) Южная часть	7
			Таблица 2.1 в. Экспликация земельных участков согласно документов на землепользование	8
		2.2	Характеристика существующей застройки	9
			2.2 1. Существующий жилой фонд	9
			2.2.2. Сводная ведомость жилых домов, расположенных в границах разработки ДПТ	10
			2.2.3. Сводная ведомость объектов обслуживания, расположенных в границах разработки ДПТ	12
			2.2 4. Учреждения и предприятия обслуживания района и города	13
			2.2.5. Производственные объекты	14
			Таблица 2.2.5а. Перечень основных производственных объектов, расположенных в границах разработки ДПТ и непосредственной близости	14
			Таблица 2.2.5б. Экспликация производственных объектов и сервисных служб, расположенных в границах разработки ДПТ	15
			Таблица 2.2.6. Расчет потребности микрорайона в объектах обслуживания (современное состояние)	16
		2.3	Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства	17
		2.4	Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры	18
			2.4.1. Транспорт	18
			2.4.2. Утвержденные решения генерального плана г. Одессы до 2032г.	19
			2.4.3. Инженерная инфраструктура.	20
		2.5	Характеристика инженерно-строительных условий	20
			2.5.1. Климат	20
			2.5.2. Геологическое строение	22
		2.6	Характеристика экологических условий	22
	2.6.1. Атмосферный воздух	22		
	2.6.2. Грунты	24		

		2.6.3. Радиационное состояние	24
		2.6.4. Электромагнитный фон	24
		2.6.5. Акустический режим	25
	2.7	Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок	25
2775-VI – 2016 - ГП (Формирование арх. композиции)	3	Основные принципы планировки и застройки территории, формирование архитектурной композиции	30
2775-VI – 2016 – Функци. Исп.	4	Разделение территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции, структура предлагаемой застройки	31
2775-VI – 2016 –РИ (режим использования)	5	Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры	33
	5.1	Таблица 5.1. Расчет потребности квартала в объектах обслуживания	35
	5.2	Таблица 5.2. Расчет потребности квартала в детских учебных заведениях	37
	5.3	таблица 5.3. Экспликация объектов, размещение которых заявлено инвесторами на территории в границах разработки ДПТ	38
2775-VI – 2016 –Зон (зонирование)	6	Сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков	38
	6.1	Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков	38
	6.2	Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон	41
	6.3	Жилой фонд	42
2775-VI – 2016 – Обсл.	7	Система обслуживания населения, размещение основных объектов	42
2775-VI – 2016 – Трансп.	8	Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.	43
2775-VI – 2016 –Пож	9	Противопожарные мероприятия	44
2775-VI – 2016 –Инж.	10	Инженерная подготовка и инженерная защита территории	44
2775-VI – 2016 – Окр.ср.	11	Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды	45
2775-VI – 2016 – Предлож.	12	Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры	46
2775-VI – 2016 – Усл.огранич.	13	Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах	46
2775-VI – 2016 –ТЭП	14	Технико-экономические показатели	56
2775-VI – 2016 - Исх	15	Перечень исходных данных	59

1. Вступление

Детальный план территории в границах: ул. Водопроводная, ул. Среднефонтанская, ул. Артиллерийская и 3й-Водопроводный переулок в г. Одессе разработан на основании Решения Одесского городского совета № 2775-VI от 2.19.2013.

ДПТ разработан в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком. Основной целью ДПТ является уточнение и детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков.

В проекте использованы проекты-аналоги предлагаемых к строительству общественных сооружений с технико-экономическими показателями, которые не противоречат решениям генерального плана и соответствуют государственным строительным нормам.

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

Проектные решения detailного плана разработаны на период первого этапа реализации генерального плана г. Одессы – от 3 до 7 лет.

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст detailного 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.

Краткая историческая справка

Рассматриваемая в границах данного проекта detailной планировки территория относится к историческому району г. Одесса - «Сахалинчик».

В середине XIX века часть территории данного района за железнодорожным вокзалом вдоль современных ул. Водопроводная, Среднефонтанская, Артиллерийская и 3-го Водопроводного переулка начала застраиваться казармами и домами для персонала тюрьмы. Несколько позднее на данной территории расположились временные лагеря для этапироваемых на Сахалин заключенных.

В начале и середине XX века в связи с удобным расположением и наличием железнодорожных путей, происходит активная индустриализация данного района города, строятся заводы и фабрики, такие, как:

- Завод «Стальканат», ОАО (Водопроводная улица, 16, ул.Бассейная,6).
- «Красный октябрь», завод металлоизделий (2-й Водопроводный переулок, 5).
- Одесский завод строительных материалов, ГП (4-й Бассейный переулок, 7).
- Производственное предприятие «Одесский масложиркомбинат», ОАО (Среднефонтанская улица, 16).

- Кондитерская фабрика им. Р. Люксембург, в настоящее время Производственно-торговая фирма ЧАО «Одесса Кондитер» (3-й Водопроводный переулок, 9).
- Одесский консервный завод, ЧАО (Водопроводная улица, 22).
- Служба по контролю за водопользованием, ООО «Инфокс» (Бассейная улица, 5)

В послевоенное время в 1947 г. был разработан новый генеральный план города Одессы. Как и генеральным планом 1939 г., в нем намечалось осваивать данные территории как промышленную зону. Этот генеральный план не был одобрен местными органами как основа для дальнейшего роста города.

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

На основании данного генплана началось строительство жилых зданий и общежитий вдоль ул. Артиллерийской и Среднефонтанской, а также в пер. Бассейном. Одновременно велось строительство объектов соцкультбыта: школы №77 и 79, детский сад-ясли №1 и в пер. Высокий (нынешняя школа Хабад), спортивно-оздоровительный комплекс завода «Краян» со стадионом и открытыми площадками.

Застройка носила в основном очаговый характер. Со временем она стала осуществляться более упорядоченно.

В силу социально-экономических изменений последних десятилетий наметилась тенденция снижения промышленного производства, не удовлетворяющего потребностям населения. При этом численность населения в крупных городах увеличивается. Благоприятное месторасположение рассматриваемой территории в структуре города диктует условия для формирования на ней многоэтажной жилой и общественной застройки.

Учитывая действующий генеральный план города Одесса, утвержденный в 2015г., а также сложившуюся инфраструктуру микрорайона с уже существующей жилой и общественной застройкой, на данных территориях целесообразно формировать многоэтажные жилые комплексы, учебно-воспитательные комплексы, объекты медицинского обслуживания жителей, рекреационные зоны со спортивными сооружениями при одновременной модернизации действующих производственных предприятий с внедрением передовых технологий, позволяющих сократить размеры их санитарно-защитных зон.

В границах разработки данного детального плана территории и в непосредственной близости расположен ряд объектов, являющихся памятниками культурного наследия (см. таблицы 1.1, 1.2, 1.3, 1.4).

Таблица 1.1. Памятники культурного наследия, расположенные в границах разработки ДПТ:

№ пп	№ решения Одесского облсовета, дата	Адрес	Наименование	Год постройки, автор, Охранный №
1	№ 580 от 27.12.1991г	дор. Люстдорфская (дор. Черноморская), 1	Фабрично-заводская больница	нач. XX в.
2	№ 392 от 11.08.1987 г.	Ул. Среднефонтанская, 30-б	особняк	нач. XX в. 948-Од
3	№ 652	Ул. Среднефонтанская,	Памятник Герою	1979

от 25.12.1984 г.	16, на территории "Масложиркомбината"	Советского Союза – Тарану П.
------------------	---------------------------------------	------------------------------

Таблица 1.2. Памятники культурного наследия, расположенные в зоне влияния ДПТ (50 м.):

№ пп	№ решения Одесского облсовета, дата	Адрес	Наименование	Год постройки, автор, Охранный №
4	№ 580 от 27.12.1991 г.	Ул. Среднефонтанская, 14-а	больница Дрознеса	1880-е
5	№ 167 от 17.04.1987 г.	Ул. Водопроводная	Водонасосная станция (комплекс)	1880-1890-е арх. Л.Л.Влодек С.А. Ландесман
6	№ 580 от 27.12.1991 г.	Ул. Водопроводная, 16	Административный корпус Черноморского канатного завода	1913 арх. Х.Г. Бейтельсбахер № 953/1-Од
	№ 580 от 27.12.1991 г.	Ул. Водопроводная, 16	Новый административный корпус Черноморского канатного завода	1956 г. арх. Л. Белкина № 953/2-Од
7	№381 от 27.07.1971 г.	Ул. Водопроводная, 16	Памятник воинам рабочим сталепрокатного завода, погибшим в годы Великой Отечественной войны	сооружен в 1965 г

Таблица 1.3. Памятник археологии местного значения, расположенный в зоне влияния ДПТ

№ пп	№ решения Одесского облсовета, дата	Наименование	Границы территории
11	№ 652 от 25.12.1984 г.	Курганная группа	Территория бывшего 2-го Еврейского кладбища, ул. Краснова
12	Зона охраны археологического культурного слоя (Объект археологического наследия)		

Таблица 1.4. Памятники культурного наследия, расположенные в непосредственной близости от территории ДПТ

	№ решения Одесского облсовета, дата	Адрес	Наименование	Год постройки, автор
8	№ 381 От 27.04.1971г.	дор. Люстдорфская, 5	Памятник на месте казни в ночь на 2 марта 1918 г. членов «Иностранной коллегии обласного комитета КП (б)У» англо-французскими оккупантами	
9	№ 580 от 27.12.1991 г. (647)	дор. Люстдорфская (Черноморская), 2	Вокзал станции "Одесса-Малая"	1904-1906
10	Приказ Минкультуры Украины № 212 от 14.04.2014г	дор. Фонтанская (Перекопской дивизии), 4 Угол ул. Артиллерийской, 2/1 – 2/3	Ограда Сергеевского артиллерийского училища (памятник доблести российских воинов в русско-турецкой войне 1877-1878 гг.	1914 г. Б. Эдуардс Охранный номер № 966/2-Од

2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.

2.2. Характеристика современного использования территории

Рассматриваемая территория расположена в Приморском административном районе города. Общая площадь рассматриваемой территории в границах текущего плана детальной планировки составляет 71,72 га.

Территория данного ДПТ распределена следующим образом:

Пассажирское вагонное депо «Одесса-Главная», на территории которого расположены объекты обслуживания железной дороги, условно разделяет общую территорию данного ДПТ на северную и южную части.

В северной части территории данного ДПТ от железнодорожных путей до 3-го Водопроводного переулка, между ул. Водопроводной и Среднефонтанской расположена промышленная зона, на территории которой расположены:

- ЧАО Одесский консервный завод,
- ЧАО «Одессакондитер», ОАО «Масложиркомбинат»,
- «Одесский завод стройматериалов» ДП Минобороны Украины.

На части данной территории, ограниченной 1-м и 2-м Бассейным переулком, расположена жилая малоэтажная и многоэтажная застройка.

С юга к железнодорожным путям примыкает территория вагонного участка Одесса-Главная, на которой расположены депо поездных составов, администрация и объекты обслуживания.

В южной части территории от ул. Транспортной и 3-го Черепановского переулка до ул. Артиллерийской размещается жилая среднеэтажная (4-5эт) и многоэтажная (6-16эт) жилая и общественная застройка.

Территория в границах разработки ДПТ распределена следующим образом:

Таблица 2.1 а

Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во
Часть территории в границах 3-го Водопроводного переулка, ул. Водопроводной и железной дороги (северная часть)	га	31,69
Территория железной дороги	га	12,3
Часть территории в границах железной дороги, ул. Артиллерийской, ул. Среднефонтанской, Люстдорфской дороги (южная часть, включая ул. Транспортная)	га	27,73
Площадь территории всего	га	71,72

Таблица 2.1 б. Распределение групп территорий

А) Северная часть – 31,69 га

№ участка по ГП	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во
<u>Промышленные и коммунальные объекты:</u>			

2	Территория ЧАО ПО «Одесский консервный завод»	га	5,6735
3	Территория ЧАО «Одессакондитер»	га	4,2102
4	Территория ОАО «Масложиркомбинат»	га	5,3429
Не оформлен	Территория ООО "Инфоксводоканал".	га	2,34
Не оформлен	Территория «Одесский завод стройматериалов» ДП Минобороны Украины	га	3,71
9	Территория, предлагаемая под реконструкцию: Для размещения и эксплуатации основных, подсобных и вспомогательных зданий и сооружений предприятий перерабатывающей, машиностроительной и другой промышленности	га	1,9167
5	Трансформаторная	га	0,0121
8	Трансформаторная	га	0,0031
ИТОГО промышленные и коммунальные объекты:		га	23,2085
	Жилая застройка с объектами микрорайонного обслуживания	га	4,3849
	Зелёные насаждения общего пользования	га	1,59
	Тротуары, дороги (кроме дорог микрорайонного обслуживания)	га	2,5066
	ИТОГО:	га	31,69

Б) Южная часть – 27,73 га

№ участка по ГП	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во
<u>Промышленные и коммунальные объекты:</u>			
18, 24, 35, 15	Земли для размещения и эксплуатации зданий и сооружений автомобильного транспорта и дорожного хозяйства	га	2,434
19, 25, 26, 28, 30, 33, 34, 13, 16, 23	Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики	га	1,879
	ИТОГО промышленные и коммунальные объекты:	га	4,313
	Жилая застройка с объектами микрорайонного обслуживания	га	19,224
	Зелёные насаждения общего пользования	га	0,25
	Объекты районного и городского обслуживания (Дорожная детская клиническая больница, поликлиника)	га	1,713
	Тротуары, дороги (кроме дорог микрорайонного обслуживания)	га	2,23
	ИТОГО:	га	27,73

Таблица 2.1 в.

Экспликация земельных участков согласно документов на землепользование

№	Кадастровый номер	Площадь, га	Собственник земли	Код КВЦЗ
1	5110137500:38:001:0025	0,1449	Коммунальная собственность	
2	5110137500:38:001:0023	5,6735	Коммунальная собственность	J.11
3	5110137500:38:001:0020	4,210191	Частная собственность	
4	5110137500:38:001:0011	5,3429	Частная собственность	A.01.01
5	5110137500:38:001:0026	0,0121	не определено	J.14.02
6	5110137500:38:001:0021	0,156006	Частная собственность	

7	5110137500:38:001:0022	0,01158	Частная собственность	
8	5110137500:38:001:0027	0,0031	не определено	J.14.02
9	5110137500:38:001:0028	1,9036	Комунальная собственность	J.11.02
10	5110137500:38:001:0029	0,0193	не определено	J.12.08
11	5110137500:38:001:0030	0,0117	не определено	J.12.08
12	5110137500:42:001:0034	1,704	Государственная собствен-ность	D.06
13	5110137500:42:001:0043	0,0062	не определено	J.14.02
14	5110137500:42:001:0035	0,0087	Государственная собственность	D.06
15	5110137500:42:001:0028	0,2504	Комунальная собственность	J.12.04
16	5110137500:42:001:0023	0,0279	Комунальная собственность	B.03
17	5110137500:42:001:0023	0,0279	Комунальная собственность	B.03
18	5110137500:42:001:0027	1,4801	Комунальная собственность	J.12.04
19	5110137500:42:001:0036	1,2112	не определено	J.14.02
20	5110137500:42:001:0020	0,0375	Комунальная собственность	
21	5110137500:13:001:0006	0,621193	Частная собственность	
22	5110137500:42:001:0016	0,3307	Комунальная собственность	
23	5110137500:42:001:0040	0,005	не определено	J.14.02
24	5110137500:42:001:0025	0,527665	Комунальная собственность	
25	5110137500:42:001:0024	0,5939	Частная собственность	Секция J
26	5110137500:42:001:0039	0,0077	не визначено	J.14.02
27	5110137500:42:001:0025	0,527665	Комунальная собственность	
28	5110137500:42:001:0041	0,0079	не определено	J.14.02
29	5110137500:42:001:0029	0,8	Комунальная собственность	B.03
30	5110137500:42:001:0038	0,005	не определено	J.14.02
31	5110137500:42:001:0030	0,0148	Комунальная собственность	B.03
32	5110137500:42:001:0031	0,4712	Комунальная собственность	
33	5110137500:42:001:0042	0,0087	не определено	J.14.02
34	5110137500:42:001:0037	0,0055	не определено	J.14.02
35	5110137500:42:001:0032	0,0655	Комунальная собственность	J.12.04
36	5110137500:42:001:0045	0,131	не определено	B.03.15

Согласно утвержденного генерального плана г.Одессы, территории сложившейся промышленной застройки, рассматриваемый в данном ДПТ, подлежат выборочной реконструкции с изменением целевого назначения под многоэтажную жилую застройку.

2.2 Характеристика существующей застройки

На территории квартала размещена промышленная, жилая и общественная застройка. (См. Таблицу 2.2.)

Рассматриваемая территория ограничена:

- с севера – 3-й Водопроводный переулок;
- с востока – ул. Среднефонтанской;
- с юга – ул. Артиллерийской;
- с запада – ул. Водопроводной

Многоквартирная жилая и общественная застройка расположены ограничена ул.Артиллерийской, ул.Среднефонтанской и ул.Транспортной и сформирована 5-9 эт. жилыми зданиями и объектами обслуживания. Локально расположена группа жилой многоэтажной застройки преимущественно вдоль 1,2 Бассейного переулка.

2.2.1 Существующий жилой фонд.

В целом по селитебной территории жилой фонд распределяется следующим образом:

№ пп	Жилой фонд	Жилой фонд, тыс. м ²	Численность населения, тыс. чел. *
1	усадебный	-	-
2	многоквартирный (без учета общежитий)	136,324	4,940
3	в общежитиях	2,91	0,107
	ИТОГО:	136,32	5,047

* Численность населения в жилом фонде, на который отсутствуют официальные данные о прописке определена по ДСТУ-Н Б.В.1.2-16:2013 «Определение класса последствий (ответственности) и категории сложности объектов строительства», п. 5.1 из расчета 21 м² общей площади на собственника и дополнительно 10,5 м² на семью.

Исходя из показателей средней жилищной обеспеченности можно сделать вывод, что многоквартирный жилой фонд имеет удовлетворительные показатели.

Жилищная обеспеченность в общежитиях, включая все помещения обслуживания общежитий (охрана, парикмахерские, камеры хранения, пункты бытового обслуживания и т.п.) составляет 13,2 м² общей площади на 1 чел. Этот показатель существенно занижен по отношению к нормативному, удельные характеристики которого можно определить по ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания» п. 2.43 - 2.48 исходя из следующих параметров:

- жилые комнаты - 8 ... 10 м²/чел
- встроенные шкафы 0,6 м²/чел
- кухни и кухни-ниши на 2 – 5 человек не менее 8 м²
- санузлы - 3,8 м² на 4 человека
- помещения общего назначения – 3 м²/чел.

Расчетная общая площадь в среднем на 3-х проживающих (семью) составит 15,53 м²

Таблица 2.2.2. Сводная ведомость жилых домов, расположенных в границах разработки ДПТ

№	Адрес	Целевое назначе	Этажн	Площадь застройки	Общая S квартир, м ²	Кол-во квартир	Расселение по ДСТУ, чел
1ж	ул. Водопроводная, 28 корп. 2	Жилой дом	2	937	1311	24	49
2ж	ул. Водопроводная, 28 корп 3	Жилой дом	3	450	945	18	35
3ж	Бассейный 1-й переулок, 23	Жилой дом	2	375	525	10	19
4ж	Бассейный 1-й переулок, 21	Жилой дом	1	174	121	1	5
5ж	ул. Бассейная, 16	Жилой дом	1	250	175	3	7
6ж	ул. Бассейная, 12	Жилой дом	1	278	195	4	8
7ж	Бассейный 1-й переулок, 19	Жилой дом	1	114	79	1	3
8ж	Бассейный 1-й переулок, 17	Жилой дом	2	267	374	7	14
9ж	Бассейный 1-й	Жилой дом	3	90	190	3	7

	переулок, 17а						
10ж	Бассейный 1-й переулок, 12	Жилой дом с админ. помещ.	1	220	154	3	6
11ж	Бассейный 2-й переулок, 8	Жилой дом	2	445	623	11	23
12ж	Бассейный 2-й переулок, 5	Жилой дом	9	327	2070	37	75
13ж	Бассейный 2-й переулок, 5а	Жилой дом с админ. помещ.	9	1081	6048	112	224
14ж	Бассейный 19-й переулок, 19	Жилой дом	2	257	360	6	14
15ж	Бассейный 19-й переулок, 23	Жилой дом	2	233	326	6	12
16ж	Бассейный 19-й переулок, 23а	Жилой дом	2	231	324	6	12
17ж	Бассейный 6-й переулок, 8	Жилой дом	2	284	400	7	15
18ж	ул. Транспортная, 7	Жилой дом	5	1246	4361	80	162
19ж	ул. Транспортная, 3	Жилой дом	2	613	860	16	32
20ж	ул. Транспортная, 7а	Жилой дом	5	997	3490	65	130
21ж	ул. Транспортная, 7ж	Жилой дом с админ. помещ.	9	715	4000	74	148
22ж	ул. Транспортная, 7в	Жилой дом	9	376	3384	63	125
23ж	ул. Транспортная, 7б	Жилой дом	5	957	3350	63	125
24ж	ул. Транспортная, 7г	Жилой дом	5	980	3430	63	127
25ж	ул. Транспортная, 7е	Общежи-тие	5	831	2910	53	107
26ж	ул. Транспортная, 7д	Жилой дом	5	892	3120	57	115
27ж	ул. Транспортная, 8	Жилой дом	9	1013	6390	118	237
28ж	ул. Транспортная, 9	Жилой дом	9	1029	6480	120	242
29ж	ул. Транспортная, 10	Жилой дом	9	1083	6822	126	252
30ж	ул. Транспортная, 11	Жилой дом	9	358	2250	42	84
31ж	ул. Артиллерийская, 3а	Жилой дом с админ. помещ.	5	613	1720	32	64
32ж	ул. Среднефонтанская, 12а	Жилой дом с админ. помещ.	16	2628	25760	477	954
33ж	Фонтанская дорога, 2	Жилой дом с админ. помещ.	5	788	2200	41	81
34ж	ул. Среднефонтанская, 34	Жилой дом с админ. помещ.	5	625	1760	33	65
35ж	ул. Среднефонтанская, 34а	Жилой дом с админ. помещ.	5	823	2300	42	85
36ж	ул. Среднефонтанская, 40	Жилой дом	5	495	1380	25	51
37ж	ул. Среднефонтанская, 36в	Жилой дом с админ. помещ.	5	468	1872	34	70
38ж	ул. Среднефонтанская, 34/1	Жилой дом с админ. помещ.	5	498	1392	26	52
39ж	ул. Среднефонтанская, 32б	Жилой дом	5	516	1800	33	66
40ж	ул. Среднефонтанская, 32а	Жилой дом с админ. помещ.	5	627	1740	32	65
41ж	ул. Среднефонтанская, 32	Жилой дом с админ. помещ.	4	1595	3345	62	124

42ж	ул. Среднефонтанская, 30	Жилой дом с админ. помещ.	10	1300	8190	152	304
43ж	ул. Среднефонтанская, 30/1	Жилой дом с админ. помещ.	14	394	3300	61	122
44ж	ул. Среднефонтанская, 30а	Жилой дом	5	651	2275	42	84
45ж	ул. Среднефонтанская, 30/5	Жилой дом с админ. помещ.	2	1643	1150	21	43
46ж	ул. Среднефонтанская, 28	Жилой дом	4	755	2120	39	78
47ж	ул. Среднефонтанская, 26/28	Жилой дом	5	470	1645	30	61
48ж	ул. Среднефонтанская, 26	Жилой дом	4	460	1288	23	47
49ж	2-й переулок Черепановых, 12	Жилой дом со встроенным магазином	12	842	6020	132	221
		ИТОГО:			136 324,3	2 536	5 048

2.2.3 Объекты микрорайонного обслуживания.

Инфраструктура микрорайона характеризуется развитой сетью предприятий торговли и общественного питания, преимущественно встроенных в 1-е этажи жилых зданий.

В границах разработки ДПТ расположены: супермаркет «Виртус», магазин консервов и соков «Господарочка», торговый дом «Солнечная долина», продуктовый магазин ФЛП Сербенюк Д.Ю, продовольственный магазин «Наш универсам» и др.

Предприятия общественного питания представлены кафе-барами.

Также на рассматриваемой территории есть отделения банков.

Обслуживание населения осуществляется салонами красоты «Nail», мастерской по ремонту обуви и одежды, нотариальной и юридической конторой, РАГС, туристическими агентствами и т.п.

На территории в границах разработки ДПТ имеются дошкольные учебные заведения и школа №77. Имеется школа и 2 детских сада в радиусе пешеходной доступности.

Медицинское обслуживание взрослого населения микрорайона осуществляется медицинскими учреждениями, расположенными на смежных территориях, а также ведомственной детской поликлиникой и клинической больницей железной дороги, расположенной по адресу: ул. Люсторфская дорога, 1.

Таблица 2.2 3. Сводная ведомость объектов обслуживания, расположенных в границах разработки ДПТ

№ по ГП	Адрес	Целевое назначение	Этажность
11	Люстдорфская дорога, 3	Админздание	2
13	Люстдорфская дорога, 5	Отделение №219/15 "Укргазбанк", Частный Нотариус, Компания "Ватек Лтд", Магазин бытовой техники и электроники "Эльдорадо", Гараж, кафе, гостиница "Блаз"	5
17	ул. Артиллерийская, 13	Автосалон	1

21	ул. Артиллерийская, 3 б	Студия мебели "4-А"	1
22	ул. Артиллерийская, 3 к1	торговая компания "Эльт"	4
26	ул. Транспортная, 8а	Одесское дошкольное учебное заведение «Ясли-сад №1» комбинированного типа Одесского горсовета на 255 мест (12 групп, площадь территории 0,8 га)	2
27	ул. Транспортная, 8/3	Магазин	1
28	ул. Среднефонтанская, 40/1	Магазин	1
33	ул. Артиллерийская, 3 а	салон красоты	1
35	ул. Транспортная, 12	ОООШ № 77 I-III ступеней Одесского горсовета на 1080 учащихся (3 параллели, 1 смена, площадь территории 1,365 га)	4
Помещения, встроенные в жилые дома			
10 ж	Бассейный 1-й переулок, 12	"Еврокардан-сервис" ремонт карданных валов и турбокомпрессоров	1
13 ж	Бассейный 2-й переулок, 5а	Продуктовый магазин ФЛП Сербенюк Д.Ю.	9
21 ж	ул. Транспортная, 7ж	аптека, общественная организация "Комиссариат Международной полицейской корпорации общественной безопасности"	9
25 ж	ул. Транспортная, 7е		5
31 ж	ул. Артиллерийская, 3а	Салон красоты Nail	5
32 ж	ул. Среднефонтанская, 12а	Супермаркет "Виртус", отделение банка, салон-магазин дверей, студия йоги	16
33 ж	Фонтанская дорога, 2	Мастерская по ремонту одежды, кафе, бар, отделение банка, магазин "Свежее мясо"	5
34 ж	ул. Среднефонтанская, 34	Курьерская служба "Новая почта", аптека	5
35 ж	ул. Среднефонтанская, 34а	Туристическая компания ЧП "Академтур", авиабилеты	5
38 ж	ул. Среднефонтанская, 34/1	Продовольственный магазин "Наш универсам"	5
40 ж	ул. Среднефонтанская, 32а	Управленческий центр "Арт-Консалтинг"	5
41 ж	ул. Среднефонтанская, 32	Салон-магазин "Маркет", торгово-сервисный центр, прокат оборудования, туристическое агенство	4
42 ж	ул. Среднефонтанская, 30	ООО Институт экспертизы и управления собственностью	10
43 ж	ул. Среднефонтанская, 30/1	Представительство строительной компании "Київміськбуд"	14
45 ж	ул. Среднефонтанская, 30/5	ООО "Экотранс" экологические работы	2
49 ж	2-й переулок Черепановых, 12	Супермаркет "Виртус"	11
46	ул. Водопроводная, 22	Магазин консервов и соков "Господарочка"	1
1	3-й Водопроводный пер., 11	Банкомат, торговая компания "Господарочка"	3
5	ул. Среднефонтанская, 16	Торговый дом "Солнечная долина", оптовая фирма Стабор	2

Таблица 2.2.4. Учреждения и предприятия обслуживания района и города

№ по ГП	Адрес	Целевое назначение	Этажн.
10	Люстдорфская дорога, 1	Детская поликлиника. Дорожная детская клиническая больница	2
12	Люстдорфская дорога, 5а	стоматологическая клиника Южэнергоавтоматика, многопрофильная фирма производственно-коммерческая фирма "Барс"	2
14	Люстдорфская дорога, 5/2	Автосалон Mitsubishi	1
23	ул. Транспортная, 5	Гильдия юристов	4
24	ул. Транспортная, 3/3	Энергосбыт Южного РЭС	1
25	ул. Транспортная, 3	Страховая компания ПАО "Интер-полис"	2
29	ул. Среднефонтанская, 30б	РАГС	1
36	ул. Бассейная, 5	ООО "Инфоксводоканал". Управление, центральные мастерские	4
45	ул. Транспортная, 8/1	ЖКС Фонтанский, участок № 3	1

2.2.5. Производственные объекты

На рассматриваемой территории в границах разработки расположен ряд промышленных предприятий для которых утвержденным генеральным планом города оговорены планировочные ограничения (нормативные санитарно-защитные зоны в соответствии с ДСП 173) (см.табл.2.2)

Кроме того, в границах разработки ДПТ расположена железная дорога, ширина СЗЗ для которой определяется расчетом на основании результатов мониторинга создаваемого уровня шума.

Таблица 2.2.5а. Перечень основных производственных объектов, расположенных в границах разработки ДПТ и непосредственной близости

№ по ГП	Наименование предприятия	Адрес	Сведения из пояснительной записки к утвержденному генплану г. Одесса	
			Класс вредности	Примечание
Объекты, расположенные в границах разработки ДПТ				
30, 38	Пассажирское вагонное депо «Одесса-Главная»	Ул. Среднефонтанская, 26	IV	Депо пассажирских поездов
1	ЧАО ПО «Одесский консервный завод»	Ул. Водопроводная, 22	IV	Консервы, крышки
2	ЧАО «Одессакондитер»	2-й Бассейновый пер., 10	V	Зефирный цех
3	ЧАО «Одессакондитер»	Водопроводный пер., 9	V	Карамель, мармелад
43, 44	«Одесский завод строительных материалов» ДП Минобороны Украины	4-й Бассейновый пер., 7	IV	Ракушечник, кирпич, керамзит, бетон

41, 42	ОАО «Масложиркомбинат»	Ул. Среднефонтанская, 16	IV	Масло подсолнечное, маргарин, майонез
Объекты, расположенные в зоне влияния и непосредственной близости от границ разработки ДПТ				
1 (з.в)	ОАО «Стальканат»	Ул. Водопроводная, 16	III (300м)	Метизы
б/н	ОАО «Стальканат»	Ул. Бассейновая, 6	V	Изготовлени е тары
б/н	ОАО «Краб»	Водопроводный пер., 5	V	Рентгентех- ника, металло- обработка

**Таблица 2.2.5б. Экспликация производственных объектов и сервисных служб,
расположенных в границах разработки ДПТ**

№	Адрес	Целевое назначение	Этажн.
1	Водопроводный 3-й переулок 11, ул. Водопроводная, 22 корп. 1	ЧАО "Одесский консервный завод"	3
2	3-й Водопроводный переулок, 9	ЗАО "Одесса Кондитер" Бомбоубежище	3
3	3-й Водопроводный переулок, 7	Административное здание ЗАО "Одесса Кондитер"	3
4	ул. Среднефонтанская, 16а	Админкорпус ПАО "Одесский масложиркомбинат"	1
5	ул. Среднефонтанская, 16	Админкорпус ПАО "Одесский масложиркомбинат", торговый дом "Солнечная долина"	2
6	6-й Бассейный переулок, 1	Админздание ГП "Одесский завод строительных материалов"	1
7	1-й Бассейный переулок, 13	Бытовой корпус ЗАО "Одесса Кондитер"	2
8	ул. Водопроводная, 28	Торгово-сервисный центр ООО "Пикон", автозапчасти	2
9	ул. Водопроводная, 28 корп. 1	Админздание	1
15	Люстдорфская дорога, 5/3	АЗС UPG	1
16	Люстдорфская дорога, 5/3	Автоцентр Mitsubishi	1
18	ул. Артиллерийская, 11	Производственно-монтажное предприятие "Электрон", "Автогаз Сервис" Газовое оборудование для автотранспорта	2
19	ул. Артиллерийская, 3	торгово-монтажные фирмы ООО "Ресурс Электро", ООО "ОВ-К"	2
20	ул. Артиллерийская, 3 корп. 2	Фарко-Одесса	1
30	ул. Среднефонтанская, 26/1	Вагонное депо железной дороги «Одесса- Главная»	7
31	ул. Среднефонтанская, 26 б	Мойка-25, Top Gum, шинный центр	3
32	ул. Среднефонтанская, 26	АЗС AMIC Ukraine	1
37	ул. Среднефонтанская, 26	Автосалон "Элит-Авто"	1
38	ул. Транспортная, 3/1	Хозкорпус железной дороги	5
39	ул. Транспортная, 8 б	Автостоянка	

40	ул. Транспортная, 8/4	Админкорпус	2
41	3-й Водопроводный пер., 5	Хозкорпус ПАО "Одесский масложиркомбинат"	3
42	3-й Водопроводный пер., 3	Хозкорпус ПАО "Одесский масложиркомбинат"	5
43	4-й Бассейный пер., 7	ГП "Одесский завод строительных материалов"	3
44	2-й Бассейный пер., 10	Производственный корпус ГП "Одесский завод строительных материалов"	1
48 ж	ул. Среднефонтанская, 26	Бомбоубежище	4

Таблица 2.2.6. Расчет потребности микрорайона в объектах обслуживания (современное состояние)

* Расчет потребности квартала в объектах обслуживания на перспективу 3 – 7 лет и обеспеченность объектами и сравнительный анализ обеспеченности см. раздел 5 таблицу 5.1.

Расчетная численность населения определена согласно методики расчета, приведенной в ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 «Определение класса последствий (ответственности) и категории сложности объектов строительства, раздел 5 исходя из нормы 21м² общей площади на жителя + 10,5м² дополнительно на семью.

Расчетные параметры объектов обслуживания приведены для максимально возможной численности населения – **5,05 тыс. чел.** Фактическую потребность необходимо уточнить на основании официальных статистических данных.

№ пп	Учреждения, предприятия, сооружения	Нормативная величина на 1000 чел. населения	Расчетное кол-во (современное состояние, 5,05 тыс. жит.)
1	Детские дошкольные учреждения, мест	С учетом демографического состава населения с обеспеченностью 85%*	251 (по факту 315)
2	Общеобразовательные школы, учащихся	С учетом демографического состава населения	778 (по факту 531)
3	Внешкольные учреждения, мест	15,3% от общей численности учащихся 4-8 классов (детская школа искусств, музыкальная, художественная, хореографическая и т.п.)	59
4	Поликлиники, амбулатории, диспансеры	24 посещения в смену	121
5	Подстанции скорой помощи	В пределах 15-ти минутной доступности на спецавтомобиле, 1 автомобиль на 10 тыс.	1 автомобиль
6	Аптеки	0,09 объект/1 чел	1 объект
7	Внешкольные лагеря	25 мест	126

8	Открытые плоскостные спортивные сооружения (включая площадки для игр детей и площадки для взрослого населения)	0,1 га	0,505
9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	90 м ² общей площади	454,5
10	Бассейны крытые и открытые	25м ² зеркала воды	126,25
11	Помещения реабилитационного назначения	15 м ² общей площади	75,75
12	Помещения для культурно-массовой работы с население, досуга и аматорской деятельности, мест	15-20 мест посещения или 50-60 м ² площади пола	76
13	Клубные учреждения, центры досуга	60 посещ./смену	303
14	Залы аттракционов	3 м ² площади пола	15,15
15	Культовые сооружения	По заданию на проектирование	
16	Магазины продовольственных товаров	70 м ² торговой площади	353,5
17	Магазины непродовольственных товаров	30 м ² торговой площади	151,5
18	Рыночные комплексы	24 м ² торговой площади	121,2
19	Предприятия общественного питания	7 мест; (в городах –курортах допуск. увеличивать до 90 мест)	35
20	Предприятия бытового обслуживания (в т.ч. непосредственного)	2 рабочих места	10 рабочих места
21	Производственные помещения централизованного выполнения заказов	4 рабочих места	20 рабочих мест
22	Химчистки	11,4 кг вещей/смену	57,57
23	Бани	5,8 помывочных мест	29
24	Отделения связи, в том числе интернет	0,16 объектов	1 объект
25	Отделения и филиалы банков	1 операционное окно на 2 - 3 тыс. чел.	1 операционное окно
26	Организации и учрежд., управления, районные суды	1 раб. место на 30 тыс. чел	1 раб. место
27	Юридические консультации	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел	1 раб. место
28	Нотариальная контора	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1 раб. место
29	Жилищно-эксплуатационная организация	1 объект на микрорайон с населением 20 тыс. чел.	1 объект
30	Пункт приема вторсырья от населения	1 объект на микрорайон с населением 20 тыс. чел.	1 объект
31	Пожарное депо. Радиус обслуживания 3 км. по дорогам общего пользования с твердым покрытием	1 машина на 4 тыс. чел. Расстояние до красной линии 10 м.	1 машина*

32	Гостиницы	4,8 мест	24 места
33	Общественные уборные	1 прибор	1 прибор

* Обслуживает часть № 2 Приморского района ГУ ГСЧС Украины в Одесской обл. , Привокзальная площадь, 1. Расстояние до наиболее удаленных зданий по дорогам общего пользования с твердым покрытием – 2,9 км.

2.3 Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства

Система зеленых насаждений рассматриваемой территории представлена зелеными насаждениями, расположенными на территориях рекреационных зон общего пользования, вдоль улиц и дорог.

Суммарная площадь озеленения рассматриваемой территории - 1,84 га.

В зоне пешеходной доступности, на прилегающих территориях расположены:

- парк «Космонавтов»
- «Артиллерийский парк»
- «Преображенский парк»

Совместно зеленые насаждения создают единый массив.

Преобладают насаждения акаций, гледичии, катальпы, платана. Они приведены в четкую ландшафтно-планировочную структуру на территории санаторно-рекреационных учреждений и в сквере. Зеленые насаждения неорганизованные.

Детальным планом территории предусмотрено сохранение озеленения с формированием целостной системы на территориях рекреационных зон общего пользования.

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

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительно-монтажных работ.

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

2.4 Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры

2.4.1. Транспорт

Улицы Водопроводная и Среднефонтанская входят в перечень наиболее нагруженных транспортных направлений города и являются магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения.

Улицы Артиллерийская - улицы местного значения.

3-й Водопроводный переулоч относится к межквартальным проездам.

Для вышеуказанных улиц характерно интенсивное пешеходное движение, учитывая близкое расположение железнодорожного вокзала

Проезжая имеет асфальтовое покрытие.

№	Наименование улицы	Ширина	Интенсивность движения
---	--------------------	--------	------------------------

пп		проезжей части, м	в час «пик» в одном направлении, единиц
1	ул. Водопроводная	15,0	1810
2	Люстдорфская дорога от ул. Артиллерийской до ул. Водопроводной	15,0	3190
3	Ул. Среднефонтанская	15,0	1910

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт:

- по ул.Водопроводной - трамвай № 10,13,14; автобусы № 220а, 88, 91; маршрутное такси №117,121,149,214,215,220

- по ул.Среднефонтанской – автобус № 25, маршрутное такси № 24,145,150,221

Из внутриквартального пространства северной части территории микрорайона движение транспорта ограничено в связи с отсутствием упорядоченной сети проездов и дорог; ул. Бассейная и переулки тупиковые и в настоящее время не имеют второго (противопожарного, аварийного) выезда в противоположную сторону. Длина тупикового внутриквартального проезда более 150 м., что идет в разрез с действующими планировочными требованиями.

Существующая железная дорога (станция Одесса-Главная) в границах разрабатываемой территории характеризуется следующими параметрами:

Класс	внеклассная
Назначение	пассажирская
Количество и назначение парков	2 парка: А) приемно-отправной Б) технический
Количество колеи	А) 10 приемно-отправных Б) 5 отстойно-экипировальных 4 приемно-отправных
Количество подъездных путей	нет
Объем отправки пассажиров, человек (за 2012 год)	Всего: 6 297 289 Прямое сообщение – 2 135 311 Местное сообщение – 557 636 Пригородное сообщение – 4 234 342

Объемы движения поездов ж/д узла Одесса-Главная – Одесса-Поездная согласно графика на 2012 – 2013 гг.

Количество путей	2
Тяга	Электрич.
Пассажирские дальние	28
Пассажирские пригородные	21
Грузовые парные и непарные	0
Интенсивность движения пассажирских вагонов в час	4,3
Интенсивность движения пригородных вагонов в час	2,0
Интенсивность движения грузовых вагонов в час	1,0

2.4.2. Утвержденные решения генерального плана г. Одессы до 2032г.

В настоящее время в связи с увеличением транспортных и пассажирских потоков, которые пребывают к существующему ж/д вокзалу (станция Одесса-Главная), который расположен в центральной исторически сложившейся части города, возникла проблема, которая характеризуется высокой концентрацией транспортных средств в этой зоне. Ситуация также усложняется тем, что кроме железнодорожного вокзала, данная зона города сформирована такими объектами притяжения, как рынок «Привоз» и автостанция, которая расположена рядом с ним.

Для решения проблемы перенасыщения транспортом данного узла и высвобождения территорий в центральной зоне города от надземных железнодорожных колеи утвержденный генеральный план предусматривает в конце расчетного периода (2031 г.), углубление существующих ж/д путей станции Одесса-Главная и перронного парка в подземное пространство. В интервале расчетного срока предусмотрено размещение нового железнодорожного вокзала и технической станции с обслуживанием пассажирских составов в районе станции Застава III, от которой имеются удобные связи с Овидиопольским, Колосовским и Шепитовским направлениями. Вместе с размещением нового железнодорожного вокзала, в указанной зоне предусмотрено создание мощного пересадочного узла, увязанного со станцией метрополитена, трамвайным депо и новым автовокзалом.

Также на конец расчетного периода намечено поэтапное уменьшение территории станции «Одесса-Товарная». Это даст возможность территориального развития центральной части города и возможности освоения территории под ПОЖАРНОЕ ДЕПО и размещение многоэтажных паркингов на подходе к центру города. Работу станции «Одесса-Товарная» предусматривается перенести на пути станции «Одесса-Застава I» с модернизацией и реконструкцией станции.

На ближайший период, учитывая исторически сложную структуру центральной зоны г. Одессы и существующую организацию движения транспорта в генеральном плане определены магистрали, на которых возможно использовать одну или несколько полос для кратковременной парковки транспортных средств. В число таких улиц включены:

- ул. Водопроводная, Люстдорфская дорога – от Привокзальной площади до 1-й станции Люстдорфской дороги;
- ул. Краснова – Среднефонтанская до Привокзальной площади.

Для снижения нагрузки на существующую транспортную сеть запланировано строительство дополнительных транспортных магистралей:

- ул. Проектируемая 4, соединяющая ул. Среднефонтанскую вдоль ж/д путей через ул. Водопроводную, «Красный Крест» и далее до ул. Гайдара. Расчетная пропускная способность – 1750 единиц автотранспорта в одном направлении в час «пик», расчетное количество полос в каждом направлении – 2.

- ул. Проектируемая 5, соединяющая ул. Семинарскую (угол ул. Среднефонтанской) с ул. Болгарской. Согласно решений генерального плана ул. Проектная 5 проходит над заглубляемыми в землю ж/д путями на Елисаветградский и 1-й Водопроводный переулки. Далее через ул. Водопроводная улица проходит между территорией Зоопарка и ООШ № 79, парка Преображенского и территорий спорткомплекса «Краян» через улицу Мечникова на ул. Болгарскую.

Расчетная пропускная способность – 3200 единиц автотранспорта в одном направлении в час «пик», расчетное количество полос в каждом направлении – 3.

Параметры проезжих частей проектируемых и реконструируемых магистралей в границах разрабатываемого ДПТ приняты следующие:

- общегородского значения регулируемого движения $3,75 \times 6 + 2 \times 0,5 = 23,5\text{м}$.
- районного значения – $3,75 \times 4 = 15\text{м}$

Всю дальнейшую реконструкцию улиц необходимо проводить с учетом размещения велодорожек, которые должны быть учтены при разработке «Детального плана территории» или на стадиях проект и рабочий проект реконструкции улиц.

2.4.3. Инженерная инфраструктура.

На рассматриваемой территории инженерная инфраструктура сформирована локально для каждого комплекса застройки отдельно и не представляет из себя единую инженерную структуру. Данные системы включают в себя, преимущественно, централизованные системы водоснабжения и канализации, газо- и энергоснабжения. Сети наружного противопожарного водопровода, ливневой канализации, проводного вещания, телевидения имеют локальный характер.

2.5 Характеристика инженерно-строительных условий

2.5.1 Климат

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

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

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

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

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

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

Согласно строительно-климатическому районированию (ДСТУ), территория относится ко II климатической зоне, для которого ориентация окон жилых комнат односторонних квартир в пределах сектора горизонта от 310 до 50 и от 200 до 290 не допускается. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

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

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

2.5.2. Геологическое строение

Инженерно-геологические условия в границах разработки данного ДПТ уточняются.

Рассматриваемая территория расположена в пределах лессового плато Причерноморской низменности. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного мехсостава, залегающих на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста, ниже по размеру залегает толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными мезотическими глинами..

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

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

По природно-климатическим признакам проектируемая территория относится к II 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.

Управление инженерной защиты территории города и развития побережья ОГС ведет контроль за глубиной залегания уровня грунтового водоносного горизонта по режимной сети наблюдательных гидрогеологических скважин.

На рассматриваемой территории наблюдается следующие опасные инженерно-

геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками в глинистых грунтах (т.н. «мины»), развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи и др.

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.

Сейсмичность района строительства – 7 баллов (ДБН В.1.1-12:2014, карта ОСР-2004-А).

2.6 Характеристика экологических условий.

2.6.1 Атмосферный воздух

В соответствии с последними результатами мониторинга окружающей среды (питьевой воды, атмосферного воздуха, грунта, шума и электромагнитных излучений) Главным управлением государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области в вышеуказанном районе (в границах разработки ДПТ) установлено следующее: вдоль ул. Среднефонтанской наблюдается незначительное превышение допустимых уровней шума, в атмосферном воздухе превышение гранично допустимых концентраций (ГДК) оксида углерода, в пробах грунта превышение ГДК цинка, нитратов.

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

В границах планирования застройки генеральным планом города предусмотрена санитарно-защитная зона «Завода Шампанских вин».

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

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

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

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

экологической ситуацией.

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

Территория в границах разработки ДПТ попадает в зону химического заражения ЗАТ «Одесакондитер», 3-й Водопроводный переулок, 9 (письмо Департамента оборонной работы, гражданской защиты и взаимодействия с правоохранительными органами № 04-25/67 от 18.01.2016г.). На территории в границах разработки и в зоне влияния согласно протокола комиссии по вопросам ТЭБ и ЧС облгосадминистрации от 20.11.2015г. № 14 расположены потенциально опасные объекты:

- ЗАО «Одесакондитер», 3-й Водопроводный переулок, 9;
- АЗС ЧП «Аммиак-Украина», ул. Среднефонтанская, 26а;
- АЗС UPG, Люстдорфская дорога, 5з;
- АЗС «Капитал Оил», ул. Артиллерийская, 6.

Уровни загрязнения находятся в пределах допустимых величин и не превышают 0,8 ПДК.

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

К одной из составляющих сети экологических объектов района являются зеленые насаждения территории детской больницы железнодорожников, природоохранного фонда Инфокс, а также придомовых территорий. Данные территории формируют устойчивый экологический каркас, что является предпосылкой формирования планировочной структуры и функционального зонирования относительно безопасной среды обитания.

2.6.2 Грунты

В соответствии с природным сельскохозяйственным районированием территория города относится к 08 природно-сельскохозяйственному району. Основными почвами являются типичные суглинки и супеси.

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

Основными источниками загрязнения грунтов является деятельность транспортных и коммунально-складских предприятий, работа коммунальных служб, а также вредные выбросы от внешних транспортных потоков по ул. Среднефонтанской, ул. Водопроводной и Люстдорфской дороге.

По последним результатам мониторинга окружающей среды в пробах грунта вдоль улиц содержится превышение ГДК цинка, нитратов. Уровни загрязнения другими элементами и тяжелыми металлами находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения на расчётный период является автотранспорт. При этом фактор загрязнения не относится к планировочным ограничениям, он находится в постоянно динамическом состоянии и зависит от многих составляющих. Система организации дорожного движения комплексом мероприятий генерального плана города направлена на решение данной проблемы

2.6.3 Радиационное состояние

Одесса не входит в перечень территорий, пострадавших от аварии на ЧАЭС. Уровни гамма-фона составляют 12-15 мкр/час., плотность загрязнения грунтов (цезием-137) < 1 ки/км. Природная радиоактивность не превышает нормативных величин, выходы природного радона-222 не зафиксированы.

Система планировочных ограничений по данному фактору отсутствует. При проведении строительно-проектных работ необходимо руководствоваться требованиями радиационной безопасности относительно строительных материалов и строительного сырья (сертификация радиологического качества) согласно НРБУ 97 и "Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности Украины", утверждённым МОЗ Украины № 54 от 02.02.2005г.

2.6.4 Электромагнитный фон

Источники излучения электромагнитных волн выявлены в виде радиотехнических объектов „сотовой” спутниковой связи. Их размещение осуществляется на основании санитарных паспортов, разработка которых регламентируется специальными расчетами в каждом конкретном случае органами охраны здоровья. Главным критерием их размещения является мощность и высота размещения антенн с учетом высотности прилегающей застройки. В плане градостроительного развития территории объекты мобильной связи не являются лимитирующим фактором.

Данные по существующей подстанции «Чумка» и воздушной высоковольтной линии электропередачи в настоящее время уточняются.

2.6.5 Акустический режим

Основным источником шума является железная дорога и магистральная уличная сеть. В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории легли данные исследования интенсивности уличного движения с учетом грузового и общественного транспорта в потоке и средней скорости движения на прилегающих улицах, а также данные об уровнях шума от железной дороги, приведенные в пояснительной записке к принятому в 2015г. генеральному плану города Одесса (табл.№2.7.-1, 2.7.-2)

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
ул. Среднефонтанская	1950	50	10	75	10	42
ул. Водопроводная	1900	50	20	77	12	55

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 42 – 55 метров от линии движения. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий.

Расчетный эквивалентный уровень звука, $\alpha_{\text{экв.}}$, дБа	69
Превышение допустимого уровня шума $\Delta\alpha$, дБа	14
Территориальный разрыв в качестве шумозащитного средства, г (м)	80

Уровень акустического загрязнения находится в 80-ти метрах от линии движения поездов. Данные параметры являются постоянной величиной и будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10% за счет реконструктивных мероприятий. В границах акустического влияния железнодорожных путей проектом генерального плана города предусмотрена организация локальных коммунально-складских комплексов, которые одновременно будут выполнять функцию шумозащитных экранов от системы поездных путей – 50 метров (ДБН 360-92**, п. 7,8)

Также снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов в соответствии с требованиями СНиП 11-12.

2.7 Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.

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

Санитарно-защитные зоны от автостоянок приняты исходя из числа машиномест и составляют:

- 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.);
- 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.);
- 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.);

Санитарно-защитная зона «ОАО «Стальканат», согласно действующему генеральному плану г. Одессы принята 300м и может сократиться до 100м при модернизации технологических процессов. Завод относится к промышленным объектам III класса вредности. Конкретные границы санитарно-защитной зоны должны быть уточнены на основании ОВОС с учетом мест расположения источников выбросов в атмосферу и концентраций вредных веществ.

Санитарно-защитная зона производственных объектов:

- ЧАО ПО «Одесский консервный завод»,
- ЧАО «Одессакондитер»,
- «Одесского завода стройматериалов»
- ДП Минобороны Украины»,
- ОАО «Масложиркомбинат»,
- Пассажирского вагонного депо «Одесса Главная», согласно действующему генеральному плану г. Одессы приняты 50-100м.

Данные предприятия относятся к промышленным объектам IV, V класса вредности. Конкретные границы санитарно-защитных зон должны быть уточнены на основании ОВОС с учетом мест расположения источников выбросов в атмосферу и концентраций вредных веществ.

Санитарно-защитные зоны АЗС – 50м

СЗЗ воздушных высоковольтных линий электропередачи напряжением до 110 кВ и распределительных устройств – 20м.

- зоны земель природно-заповедного фонда, санитарной охраны подземных и открытых источников водоснабжения, водозаборных и водоочистных сооружений, водоводов, объектов оздоровительного назначения

СЗЗ территорий с особыми условиями использования утвержденным генеральным планом г. Одессы определены по существующим границам землепользования

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

В рассматриваемых границах имеются объекты культурного наследия.

Объекты - памятники культурного наследия местного значения, расположенные в границах разработки ДПТ:

№ пп	№ решения Одесского облсовета, дата	Адрес	Наименование	Год постройки, автор
1	№ 580 от 27.12.1991г (644)	дор. Люстдорфская (дор. Черноморская), 1	Фабрично-заводская больница	нач. XX в.
2	№ 392 от 11.08.1987 г. (22)	Ул. Среднефонтанская, 30-б	особняк	нач. XX в. 948-Од
3	№ 652 от 25.12.1984 г.	Ул. Среднефонтанская, 16, на территории "Масложиркомбината"	Памятник Герою Советского Союза – Тарану П.	1979

Памятники культурного наследия, расположенные в зоне влияния ДПТ (50 м.):

№ пп	№ решения Одесского облсовета, дата	Адрес	Наименование	Год постройки, автор, Охранный №
4	№ 580 от 27.12.1991 г.	Ул. Среднефонтанская, 14-а	больница Дрознеса	1880-е
5	№ 167 от 17.04.1987 г.	Ул. Водопроводная	Водонасосная станция (комплекс)	1880-1890-е арх. Л.Л.Влодек С.А. Ландесман
6	№ 580 от 27.12.1991 г.	Ул. Водопроводная, 16	Административный корпус Черноморского канатного завода	1913 арх. Х.Г. Бейтельсбахер № 953/1-Од
	№ 580	Ул. Водопроводная,	Новый административный	1956 г.

	от 27.12.1991 г.	16	корпус Черноморского канатного завода	арх. Л. Белкина № 953/2-Од
7	№381 от 27.07.1971 г.	Ул. Водопроводная, 16	Памятник воинам рабочим сталепрокатного завода, погибшим в годы Великой Отечественной войны	сооружен в 1965 г

**Памятник археологии местного значения,
расположенный в зоне влияния ДПТ**

№ пп	№ решения Одесского облсовета, дата	Наименование	Границы территории
11	№ 652 от 25.12.1984 г.	Курганная группа	Территория бывшего 2-го Еврейского кладбища, ул. Краснова
12	Зона охраны археологического культурного слоя (Объект археологического наследия)		

Памятники культурного наследия, расположенные в непосредственной близости от территории ДПТ

	№ решения Одесского облсовета, дата	Адрес	Наименование	Год постройки, автор
8	№ 381 От 27.04.1971г.	дор. Люстдорфская, 5	Памятник на месте казни в ночь на 2 марта 1918 г. членов «Иностранной коллегии обласного комитета КП (б)У» англо-французскими оккупантами	
9	№ 580 от 27.12.1991 г. (647)	дор. Люстдорфская (Черно-морская), 2	Вокзал станции "Одесса-Малая"	1904-1906
10	Приказ Минкультуры Украины № 212 от 14.04.2014г	дор. Фонтанская (Перекопской дивизии), 4 Угол ул. Артиллерийской, 2/1 – 2/3	Ограда Сергеевского артиллерийского училища (памятник доблести российских воинов в русско-турецкой войне 1877-1878 гг.	1914 г. Б. Эдуардс Охранный номер № 966/2-Од

В соответствии со ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия» с целью защиты традиционного характера среды отдельных памятников, вокруг них устанавливаются зоны охраны памятников: охранные зоны, зоны регулирования застройки. Границы и режим использования зон охраны отдельных памятников определяются соответствующей научной документацией, разработанной специализированной организацией с привлечением сертифицированного специалиста и утверждаются соответствующим органом охраны культурного наследия. В случае отсутствия научной документации касательно определения зон охраны отдельных памятников, в соответствии с п. 3 раздела А «Временной инструкции по организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской ССР», утвержденной Госстроем УССР и Министерством культуры УССР за согласованием с Украинским обществом охраны памятников истории и культуры от 09.08.1968г. наименьшим удалением границы охранной зоны от памятника следует принимать 50,0 м.

В соответствии с ст. 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия», если в процессе проведения каких-либо земляных работ будет выявлена находка археологического или исторического характера, производитель работ обязан остановить их дальнейшее ведение и в течении одних суток уведомить о находке управление культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия облгосадминистрации.

На территории охранных зон должна быть обеспечена благоприятная для сохранения памятников гидрогеологическая обстановка, защита от динамических воздействий и мероприятия по защите окружающей среды.

В границах разработки ДПТ на заявленный период 3 – 7 лет хозяйственная деятельность в охранный зоне памятников культурного наследия не предусмотрена.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

Отсутствуют

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

СЗЗ воздушных линий электропередачи напряжением до 110 кВ и распределительных устройств (открытая подстанция «Чумка») – 20м.

Также на территории расположены трансформаторные подстанции. Их охранные зоны составляют 3 м. Кроме того, необходимо уточнить трассировку воздушных и подземных коммуникаций и, соответственно, их санитарно-защитные и охранные зоны. СЗЗ трансформаторов, нагрузкой 330 кВт и выше определяются по результатам замеров.

Между заборными люками пожарных резервуаров и близлежащей застройкой необходимо обеспечивать разрывы безопасности не менее 10м

- 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

Границы красных линий основных улиц приняты по линии сложившейся застройки (могут быть уточнены учетом ранее утвержденной градостроительной документации), и составляют:

Ул. Водопроводная - 45 м., частично 45 м

ул. Среднефонтанская – 30 м

ул. Артиллерийская на участке от ул. Краснова до Люстдорфской дороги – 50м

3-й Водопроводный пер. – 15 м

Ул. Краснова – 35 м.

Люстдорфская дорога – 50м.

**3. Основные принципы планировки и застройки территории.
Формирование архитектурной композиции.**

Анализируя зоны сложившейся застройки на данной территории и учитывая перспективы развития города, в соответствии с утвержденными решениями генерального плана г. Одессы и действующих норм, основными архитектурно-планировочными решениями данного ДПТ является:

- создание комфортных условий для проживания населения в жилой застройке и отдыха отдыхающих в курортно-рекреационных учреждениях.

- создание развитой сети инфраструктуры с объектами социального назначения

- создание развитой сети транспортного обслуживания, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.

- создание условий, способствующих росту привлекательности данной территории для развития санаторно-курортного обслуживания.

- обновление устаревшего жилого фонда и объектов обслуживания населения за счет строительства многоэтажных жилых и общественных комплексов, включая учебно-воспитательные заведения, объекты медицинского обслуживания жителей, **рекреационные зоны со спортивными сооружениями.**

- **Создание надлежащих условий охраны и использования объектов культурного наследия**

- охрана и улучшение состояния окружающей среды, обеспечение экологической безопасности.

- комплексное озеленение и благоустройство.

- использование подземного пространства.

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

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

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

Территориальные зоны показаны на Схеме зонирования.

Границами зон приняты:

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

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

- виды разрешенного (преимущественного и сопутствующего), а также допустимого использования земельных участков;

- граничные параметры разрешенного нового строительства и реконструкции объектов архитектуры, которые излагаются в составе градостроительных условий и ограничений застройки земельных участков.

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ выделены следующие территориальные зоны, типология которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)»:

Таблица 6.1.

Территориальные зоны	
I. Общие зоны:	
О-1	Деловые зоны для размещения административных, научных, деловых, финансовых, сопутствующих к ним элементов транспортной инфраструктуры (стоянок, паркингов).
О-4	Лечебные зоны для размещения больниц, поликлиник, амбулаторий, аптек
О-5	Торговые зоны для размещения магазинов, торговых центров, рынков
II. Ж- Жилые зоны:	
Ж-2	Зона блокированной малоэтажной застройки с этажностью до 3-х этажей
Ж-3	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки до 9-ти этажей
Ж-4	Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки более 9-ти этажей
III. Р-ландшафтно-рекреационные зоны	
Р-3	Рекреационная зона озеленённых территорий общего пользования
IV. Тр-Зоны транспортной инфраструктуры	
ТР-1	Территории полос отвода железной дороги и объектов обслуживания
V. ИН - зона инженерной инфраструктуры	
ИН-1	Распределительные объекты электросети
ИН-2	Объекты и сети водоснабжения
VI. П – производственная зона	
П-4	Зона предприятий IV класса вредности
П-5	Зона предприятий V класса вредности
VII. КС-5 – зона размещения объектов 5 класса санитарной классификации	
КС-5	Зона земель для размещения предприятий по обслуживанию автомобилей и требующих санитарно-защитных зон 50 м.

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.

5. 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

На территории в границах разработки ДПТ расположены отдельные памятники культурного наследия. В соответствии со ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия» с целью защиты традиционного характера среды отдельных памятников, вокруг них устанавливаются зоны охраны памятников: охранные зоны, зоны регулирования застройки. Границы и режим использования зон охраны отдельных памятников определяются соответствующей научной документацией, разработанной специализированной организацией с привлечением сертифицированного специалиста и утверждаются соответствующим органом охраны культурного наследия. В случае отсутствия научной документации касательно определения зон охраны отдельных памятников, в соответствии с п. 3 раздела А «Временной инструкции по организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской ССР», утвержденной Госстроем УССР и Министерством культуры УССР за согласованием с Украинским обществом охраны памятников истории и культуры от 09.08.1968г. наименьшим удалением границы охранной зоны от памятника следует принимать 50,0 м.

Также в зоне влияния ДПТ расположена комплексная охранный зона «Вокзал станции Одесса-Малая» по Люстдорфской дороге, 2. Граница (согласно научной

документации «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны», утвержденной приказом Министерств культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. № 728/0/16-08) проходит по Люстдорфской дороге, на запад вдоль железнодорожных путей до ул. Складской, на север вдоль юго-западной границы промзоны с выходом на угол ул. Бассейновой и Люстдорфской.

На территории комплексной охранной зоны полностью сохраняются памятники и объекты культурного наследия, обеспечивается охрана традиционного характера среды: ландшафта, исторически сформированные планировки, парцелляция, застройка, ценных элементов исторического благоустройства, которые подлежат учету при проведении тщательной историко-культурной инвентаризации территории зоны.

На этих территориях в соответствии с государственными строительными нормами допускается только регенерация, которая включает реставрацию и приспособление памятников, сохранение фоновой застройки, восстановление утраченных ценных объектов, а именно отдельных зданий и сооружений и их элементов, а также сохранение ландшафта.

Регенерация обеспечивает сохранение видового раскрытия исторических ансамблей и комплексов. По специальным проектам, согласованным с ответственными органами охраны культурного наследия, выполняются:

- работы по регенерации исторической среды, связанные с сохранением и реставрацией исторической планировки, реконструкции зданий и сооружений, благоустройством территории, озеленением;
- работы по консервации, реставрации, приспособлением, музеефикацией памятников, благоустройством их территории;
- работы по реконструкции инженерных и транспортных сетей, устройство площадок для парковки автотранспорта, наружного освещения, установка малых архитектурных форм, которые необходимы для обслуживания памятников, обеспечение других форм благоустройства, обусловленных требованиями современного функционирования города;
- устранение зданий, сооружений, зеленых насаждений, которые нарушают традиционный характер среды, замена предприятий, мастерских, складов, которые выводятся из этой территории, а также других зданий и сооружений, которые подлежат сносу, новыми зданиями и сооружениями или зелеными насаждениями, которые не нарушают традиционный характер среды.

В границах комплексных охранных зон запрещаются градостроительные, архитектурные или ландшафтные преобразования, строительные, мелиоративные, дорожные, земляные работы без разрешения соответствующих органов культурного наследия,

- запрещается какое-либо строительство, не связанное с реставрацией и приспособлением памятников, реконструкцией существующих зданий и инженерных сетей, благоустройством территории.

- не разрешается инженерных и транспортных сетей, складов, гаражей и других зданий и сооружений, которые могут нарушить подземные части памятников Или гидрогеологический режим территории, установка воздушных линий электропередачи и трансформаторных пунктов, оборудование, благоустройство, которые не соответствуют требованиям охраны памятников и сохранению традиционного характера среды.

На территории охранных зон должна быть обеспечена благоприятная для сохранения памятников гидрогеологическая обстановка, чистота воздушного бассейна, защита от

динамических воздействий, пожарная безопасность.

Новое строительство возможно только в исключительных случаях по проектам, согласованным с органами охраны культурного наследия в соответствии с установленным порядком. При этом планировочный модуль и парцелляция должны оставаться неизменными, а масштаб новых зданий, масштабность их членений, архитектурные формы, материалы, цветовое решение фасадов, должны отвечать непосредственно прилегающей исторической застройке. Проектированию должно предшествовать историко-градостроительное обоснование со всесторонним композиционным обоснованием решений, которые принимаются.

Обеспечение соблюдения указанного режима содержания и использования территории комплексной охранной зоны осуществляется органом охраны культурного наследия.

Также в зоне влияния ДПТ расположена зона охраны археологического культурного слоя (объектов архитектурного наследия): Курганный могильник периода бронзы в Артиллерийском парке, 2 тыс. до н.э.

Поскольку геометрически точная топографическая привязка этой зоны невозможна, привязка проведена по улицам, которые прилегают к этой зоне:

- вдоль Люстдорфской дороги от пересечения с Ипподромным пер. до пересечения с ул. Артиллерийской;
- вдоль ул. Артиллерийской от перекрестка с Люстдорфской дорогой до пересечения с ул. Краснова;
- мимо промышленной территории вдоль ул. Краснова от пересечения с ул. Артиллерийской до пересечения с Ипподромным пер.;
- вдоль Ипподромного пер. от пересечения с ул. Краснова до пересечения с Люстдорфской дор.

На всех участках зоны охраны археологического культурного слоя (объектов археологического наследия) устанавливается единый режим использования территорий:

- заключение охранных договоров с владельцами земельных участков и землепользователями в границах территории памятников;
- все строительные и земляные работы, посадка деревьев проводится с разрешения органа охраны объектов культурного наследия с обязательным археологическим надзором;
- до начала крупных земляных или строительных работ на участках археологического культурного слоя должны проводиться археологические исследования в соответствии с планами размещения строительства;
- по завершению археологического исследования участка культурного слоя выявленные и оставленные на месте фрагменты древних зданий и сооружений подлежат охране как недвижимые памятники культурного наследия. В случае их отсутствия полностью изученные участки археологического культурного слоя по решению органа охраны объектов культурного наследия исключаются из состава зон охраны археологического культурного слоя.

Увеличение плотности застройки города и рост численности населения, ухудшение состояния существующего жилого фонда, инженерных сетей и сооружений, а также благоприятное месторасположение данной территории в структуре города, приводят к формированию на данных территориях многоэтажной жилой и общественной застройки посредством реконструкции территорий с изменением их целевого назначения.

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

В границах разработки ДПТ инвестиционными намерениями заявлено **строительство многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и подземным паркингом** с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. Согласно утвержденным решениям генерального плана г. Одессы территория, на которой предлагается размещение комплекса, относится к промышленным территориям. Инвестиционными намерениями Заказчика строительная деятельность в охранных зонах памятников культурного наследия не предусмотрена.

В связи с этим запланирована модернизация и развитие существующей социально-общественной застройки и комплекса инженерно-коммуникационного обеспечения, упорядочение рекреационных объектов рассматриваемого квартала.

На перспективу развития представляется целесообразным дальнейшее строительство на рассматриваемой территории предприятий непромышленного профиля, модернизация существующих предприятий и учреждений.

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

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

- строительство дошкольных учебных заведений, учебно-воспитательных комплексов, школ;
- формирование сети социально-значимых предприятий обслуживания, включающих поликлиники, культурно-досуговые объекты для жителей микрорайона и открытые плоскостные спортивные сооружения;
- совершенствование дорожно-транспортной сети за счет продления существующих и устройства дополнительных жилых улиц с организацией проезжей части с современным твердым покрытием, пешеходных тротуаров и велодорожек;
- организация дополнительных мест для хранения личного автотранспорта жителей квартала с использованием подземного пространства;
- устройство ливневой канализации и внутриквартальной сети противопожарного водопровода, модернизация и развитие сетей электроснабжения, наружного освещения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, связи.
- комплексное благоустройство и озеленение, размещение уличной мебели и рекламы;
- улучшение системы пешеходных связей внутриквартальной части территории с остановочными комплексами общественного транспорта, расположенными на ул. Водопроводной, Люстдорфской дороге и ул. Среднефонтанской, создание безбарьерной среды для передвижения маломобильных групп населения в границах рассматриваемой территории;
- создание рабочих мест, что частично даст возможность разгрузить транспортную систему.

Разработанный план зонирования дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определенных зон на расчетный период генплана.

В целом, планировочная композиция квартала подчинена созданию комфортных условий для проживания населения в жилой застройке, а также для удобства посещения объектов общественного назначения.

В жилых дворах предлагается размещение спортивных площадок, площадок для отдыха, игр детей, для хозяйственных целей.

Увеличение численности населения в границах разработки ДПТ с учетом реализации инвестиционных намерений и возможной реконструкции индивидуального жилого фонда составит 0,99 тыс. чел., что составляет 19,6 % от существующей численности населения.

Увеличение потребности в наиболее дефицитных объектах обслуживания составит (подробно см. таблицы 5.1 и 5.2):

№ пп	Наименование объекта обслуживания	Ед. изм.	Кол-во
1	Детские сады (дошкольные учебные заведения)	мест	49
2	Общеобразовательные школы	мест	152
3	Внешкольные заведения	мест	12
4	Поликлиники	Пос/смену	24

Расчетное количество машино-мест предлагаемого к размещению жилищно-общественного комплекса составляет 386 машино-мест (см. таблицу 5.3)

Расчетное количество машиномест которое возможно разместить в одном уровне подземного паркинга на заявленном к размещению многоэтажного жилого комплекса земельном участке.

Согласно раздела 13 «Основные организационные мероприятия по реализации генерального плана» г. Одессы, определены такие мероприятия, как проведение технической инвентаризации зеленых насаждений города и создание кадастра зеленых насаждений города.

Порядок разработки проектов землеустройства по организации и установлению границ территорий историко-культурного назначения

Постановлением Кабинета Министров Украины от 25.08.2004 № 1094 «Об утверждении Порядка разработки проектов землеустройства по организации и установлению границ территорий природно-заповедного фонда, другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения» установлен механизм разработки проектов землеустройства по организации и установлению границ вышеуказанных территорий (далее – проект землеустройства). В соответствии с данным Порядком при разработке проекта землеустройства проводятся подготовительные работы, которые включают:

- изучение и анализ: обоснование необходимости создания или объявления территории природно-заповедного фонда, другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения планово-картографических материалов с определением объемов полевых и камеральных работ по их обновлению, земельно-учетной документации, материалов отвода земель в пределах соответствующей территории, градостроительной документации, проектной документации по вопросам охраны окружающей природной среды, сохранение объектов культурного наследия и т.п.

- определение режима территорий, в том числе охранных обязательств и ограничений на использование земельного участка.

Таблица 5.1. РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ КВАРТАЛА В ОБЪЕКТАХ ОБСЛУЖИВАНИЯ

№ пп	Учреждения, предприятия, сооружения	Нормативная величина на 1000 чел. населения	Расчетное количество (современное состояние, 5,05 тыс. жит.)	Количество на расчетный срок для 6,04 тыс. жителей	Примечание
1	Детские дошкольные учреждения, мест	С учетом демографического состава населения с обеспеченностью 85%*	315	325*	Расчетная вместимость Одесского дошкольного учебногостроительного учреждения «Ясли-сад» № 1 по ул. Транспортной, 8д – 255 мест
2	Общеобразовательные школы, учащихся	С учетом демографического состава населения	778	930	Расчетная вместимость школы № 77 – 1080 детей
3	Внешкольные учреждения, мест	15,3% от общей численности учащихся 4-8 классов (детская школа искусств, музыкальная, художественная, хореографическая и т.п.)	59	71	Уточняется
4	Поликлиники, амбулатории, диспансеры	24 посещения в смену	121	145	Обеспечиваются
5	Подстанции скорой помощи	В пределах 15-ти минутной доступности на спецавтомобиле, 1 автомобиль на 10 тыс.	1 автомобиль	1 автомобиль	Обеспечиваются
6	Аптеки	0,09 объект/1 чел	1 объект	1 объект	Обеспечиваются
7	Внешкольные лагеря	25 мест	126	151	Уточняется
8	Открытые плоскостные спортивные сооружения (включая площадки для игр детей и площадки для взрослого населения)	0,1 га	0,505	0,604	В радиусе пешеходной доступности: сквер Космонавтов детскими площадками
9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	90 м ² общей площади	454,5	544	недостаточно

10	Бассейны крытые и открытые	25м ² зеркала воды	126,25	151,1	Уточняется
11	Помещения реабилитационного назначения	15 м ² общей площади	75,75	90,7	Обеспечиваются
12	Помещения для культурно-массовой работы с население, досуга и аматорской деятельности, мест	15-20 мест посещения или 50-60 м ² площади пола	76	90,7	Уточняется
13	Клубные учреждения, центры досуга	60 посещ./смену	303	362,64	недостаточно
14	Залы аттракционов	3 м ² площади пола	15,15	18,2	Обеспечиваются
15	Культовые сооружения	По заданию на проектирование	По заданию на проектирование		В радиусе пешеходной доступности
16	Магазины продовольственных товаров	70 м ² торговой площади	353,5	423,1	Обеспечиваются
17	Магазины непродовольственных товаров	30 м ² торговой площади	151,5	181,3	Обеспечиваются
18	Рыночные комплексы	24 м ² торговой площади	121,2	145,06	Уточняется
19	Предприятия общественного питания	7 мест; (в городах – курортах допускается увеличивать до 90 мест)	35	42	Обеспечиваются
20	Предприятия бытового обслуживания (в т.ч. непосредственного)	2 рабочих места	10 рабочих места	12 рабочих мест	Обеспечиваются
21	Производственные помещения централизованного выполнения заказов	4 рабочих места	20 рабочих мест	24 рабочих места	Обеспечиваются
22	Химчистки	11,4 кг вещей/смену	57,57	68,9	Требуется уточнения
23	Бани	5,8 помывочных мест	29	35	Требуется уточнения
24	Отделения связи, в том числе интернет	0,16 объектов	1 объект	1 объект	Требуется уточнения
25	Отделения и филиалы банков	1 операционное окно на 2 - 3 тыс. чел.	1 операционное окно	2 операционных окна	Обеспечивается
26	Организации и учрежд., управления, районные суды	1 раб. место на 30 тыс. чел	1 раб. место	1 раб. место	Требуется уточнения

27	Юридические консультации	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел	1 раб. место	1 раб. место	Обеспечивается
28	Нотариальная контора	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1 раб. место	1 раб. место	Обеспечивается
29	Жилищно-эксплуатационная организация	1 объект на микрорайон с населением 20 тыс. чел.	1 объект	1 объект	Обеспечивается
30	Пункт приема вторсырья от населения	1 объект на микрорайон с населением 20 тыс. чел.	1 объект	1 объект	Требуется уточнения
31	Пожарное депо. Радиус обслуживания 3 км. По дорогам общего пользования с твердым покрытием. Обслуживает часть № 2 Приморского района ГУ ГСЧС Украины в Одесской обл.	1 машина на 4 тыс. чел. Расстояние до красной линии 10 м.	1 машина	2 машины	Привокзальная площадь, 1. Расстояние – 2,9 км.
32	Гостиницы	4,8 мест	24 места	29 мест	Имеется в радиусе пешеходной доступности
33	Общественные уборные	1 прибор	1 прибор	1 прибор	Требуется уточнения

Таблица 5.2. РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ КВАРТАЛА В ДЕТСКИХ УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЯХ

* Согласно официальных статистических данных по итогам Всеукраинской переписи населения 2001 года в среднем по Одесской области процентное отношение детей в возрасте от 0 до 9 лет по отношению к общей численности населения составляет 9,6%, 10-19 лет – 15,4%.

Методом интерполяции определяем процентное отношение детей ясельного и школьного возраста:

№ пп	Возрастная группа детей	%	Ориентировочная численность, детей		Норма обеспеченности
			Современное состояние 5,05 тыс. жит.	Расчетный срок 6,69 тыс. жит.	
1	Ясельный возраст 1,5-3 года	$9,6/9 \times 2,5 = 2,7$	116	139	85%*
2	Дошкольный возраст до 7 лет	$9,6/9 \times 3 = 3,15$	135	161	
			ИТОГО: 251	ИТОГО: 300	
3	Начальные школы 1-4 классы (I ступень)	$15,4/10 \times 4 = 6,16$	311	372	100%
4	Средние школы 5-9 классы (II ступень)	$15,4/10 \times 5 = 7,7$	389	465	
5	Средние школы 10-11 классы (III ступень)	$15,4/10 \times 2 = 3,08$	78	93	50%
			ИТОГО: 778	ИТОГО: 930	

Таблица 5.3. ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ, РАЗМЕЩЕНИЕ КОТОРЫХ ЗАЯВЛЕНО ИНВЕТОРАМИ НА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ РАЗРАБОТКИ ДПТ

П-1 - Предлагаемый к размещению жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземным паркингом на период от 3-х до 7 лет

№	Наименование	Площадь застройки, м ²	Этажность всего / жилья	Общая площадь м ²	Кол-во квартир	Расселение по ДСТУ	Расчетное кол-во машино-мест
1	Многоквартирный жилой дом	1825	25 / 23	29 383	805	997	320
2	Встроенные помещения общественного назначения	Выступающая стилобатная часть 675 м ²	2	4 250	-	-	25
ИТОГО:				33 633			387
3	Подземный паркинг	7500	2	5900 x 2	-	-	390
ИТОГО:				43 330			Обеспечивается

6. Сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков

6.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков

I. О- общественные зоны

О-1 – Деловые зоны.

Преимущественные виды использования:

- Для размещения административных, научных, деловых, финансовых объектов
- В общественных зонах также могут располагаться жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- элементы транспортной инфраструктуры (стоянки, паркинги).

О-4 – Лечебные зоны.

Преимущественные виды использования:

- больницы
- поликлиники
- амбулатории
- аптеки

О-5 – Торговые зоны.

Преимущественные виды использования:

- размещение учреждений торговли.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- Объекты, которые технологически увязаны с объектами преимущественного вида использования – объекты бытового обслуживания, питания и другие объекты общественного назначения, объекты инженерной инфраструктуры, паркинги, объекты благоустройства, общественные туалеты и т.п.

Допустимые виды использования территории:

Объекты медицинского обслуживания, организации культурно-массовой работы с населением, занятий физкультурой и спортом и т.п.

II. Ж- Жилая зона.

Ж-2- Зона блокированной малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей).

Преимущественные виды использования:

- одно и многоквартирные жилые дома;
- сопутствующие объекты повседневного обслуживания
- автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Ж-3- Зона смешанной жилой Застройки средней этажности и общественная застройка.

Преимущественные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;
- сопутствующие объекты повседневного обслуживания
- отдельные объекты общегородского значения
- автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

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

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые;
- сопутствующие объекты повседневного обслуживания
- отдельные объекты общегородского значения
- автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

III. Р – Рекреационная зона

Р-3 рекреационные зоны озелененных территорий общего пользования

Преимущественные виды использования:

- предназначены для повседневного отдыха населения и включает парки, скверы, сады, бульвары, городские водоемы;

IV. ТР– Зоны транспортной инфраструктуры.

ТР- 1 Зона железнодорожных путей и объектов обслуживания (депо, ж/д почтамп, административно-хозяйственные службы)

В соответствии с утвержденной градостроительной документацией данные территории на перспективу развития города до 2032 г. подлежат комплексной реконструкции с переносом ж/д путей в подземное пространство. Производственные объекты, требующие санитарно-защитной зоны 100м подлежат выносу за пределы селитебной территории; объекты с СЗЗ 50 м планируется модернизировать с внедрением современных технологий, позволяющих сократить размеры СЗЗ.

С целью дальнейшей реализации утвержденных решений генерального плана при необходимости проведения реконструкции объектов ж/д инфраструктуры предлагается предварительно разработать эскизный проект комплексной реконструкции (генеральный план) указанной территории с разделением на пусковые комплексы (очереди).

Преимущественные виды использования:

- 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;
- проезжие части улиц, тротуары, полосы озеленения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

- административные и бытовые объекты обслуживания железной дороги, не являющиеся источниками выбросов вредных веществ в окружающую среду и не являющиеся источниками повышенного шума, электрических и магнитных полей.
- автостоянки.

**V. ИН - Зоны инженерной инфраструктуры
ИН-1, 2 – зоны инженерной инфраструктуры**

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- административные здания и технические сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

- объекты благоустройства

**VI. П – Производственная зона
П-4, П-5 - Зона предприятий IV и V класса вредности**

Преимущественные виды использования:

Производственные помещения существующих предприятий, требующие санитарно-защитных зон до 50 м. Техническое перевооружение предприятий, внедрение современных технологий, позволяющих сократить необходимые санитарно-защитные зоны до минимальных параметров.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- административные здания, склады, магазины и технические сооружения для обслуживания зоны.

VIII. КС-5 – зона размещения объектов 5 класса санитарной классификации

Виды использования: Зона земель существующих предприятий по обслуживанию автомобилей (АЗС) и требующих санитарно-защитных зон 50 м.

Разработанный План зонирования дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определенных зон на расчетный период генплана.

В целом, планировочная композиция квартала подчинена созданию комфортных условий для проживания населения в жилой застройке.

В жилых дворах размещается набор площадок для отдыха, игр детей, спортивных и хозяйственных. На территориях сохраняемых объектов предусматривается реконструкция зданий и благоустройство территорий с учетом размещения малых архитектурных форм, площадок отдыха, мощения декоративной плиткой и озеленения.

6.2. 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, пешеходными аллеями парка, естественными рубежами (граница склонов, линия перепада рельефа).

В границах территориальных зон выделены следующие подзоны:

Подзоны	Территориальные зоны
О	I. Общественные зоны:
О-1	Деловая зона
О-4	Лечебная зона
О-5	Торговая зона
Ж	II. Жилые зоны
Ж-2	Зона блокированной малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей) сохраняемая.
Ж-3	Зона смешанной жилой средней этажности и общественной застройки
Ж-4	Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки
Р	III. Рекреационные зоны:
Р-3	Рекреационная зона озелененных территорий общего пользования
ТР	IV. Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-1	Зона железной дороги и объектов обслуживания
ИН	V. Зоны инженерной инфраструктуры:
ИН- 2, 3	Объекты водоснабжения, электроснабжения и т.п.
П-4,5	VI. Производственная зона
	VII. Зона размещения объектов 5 класса санитарной классификации
КС-5	Зона земель существующих предприятий по обслуживанию автомобилей (АЗС) и требующих санитарно-защитных зон 50 м.

6.3. Жилой фонд.

Современное состояние жилого фонда и его характеристики на расчетный срок 3- 7 лет характеризуется следующими показателями:

№ пп	Показатель	Ед. изм.	Современ. состояние	Расчетный срок	Увеличение на расчетный срок
1	Жилой фонд всего	тыс. м ²	136,324	170,6	33,6
2	В том числе в многоквартирной застройке (без учета общежитий)	тыс. м ²	133,41	167,01	33,6
3	В том числе в общежитиях	тыс. м ²	2,91	2,91	0
4	В усадебной застройке	тыс. м ²	0	0	0
5	Средняя жилищная обеспеченность в многоквартирных жилых домах	м ² /чел	25,28	26,67	1,39
6	Средняя жилищная обеспеченность в общежитиях	м ² /чел	15,10	15,10	0
7	Количество квартир в проектируемом жилом фонде	тыс. ед.	-	0.805	0.805

Характеристика существующего жилого фонда подробно представлена в таблицах 2.1. и 2.2.1.

* Имеющийся жилой фонд в общежитиях требуется в комплексной реконструкции с приведением состава и площадей помещений в соответствие с современными санитарно-гигиеническими и социальными нормативными требованиями Украины.

7. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

Предложение по размещению основных объектов выполнено в соответствии с действующим Генеральным планом города Одессы.

Генеральным планом предусмотрено обеспечения населения учреждениями социально-культурного обслуживания в соответствии с гарантированными государством социальными стандартами.

Из приведенных в т. 5.1 и 5.2 расчетов и сравнительного анализа имеющихся в наличии мощностей т. 2.1г следуют, что рассматриваемый микрорайон в границах разработки ДТП полностью обеспечен объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, занятий спортом и объектами организации досуга.

При этом ощущается дефицит дошкольных учебных заведений. Данную проблему возможно решить за счет расширения детского сада (ул.Транспортная,8), а также за счет выборочной реконструкции малоценного фонда, расположенного на территории 1,2 Бассейного переулка. В рамках реконструкции целесообразно создание учебно-воспитательного комплекса, в состав которого может войти начальная школа.

Обеспечение жителей микрорайона дополнительными школами в границах разработки ДПТ не представляется возможным из-за отсутствия соответствующих

свободных территорий. Расчетная площадь земельного участка, необходимого для этих целей – не менее 3,0 га. Вопрос обеспечения жителей микрорайона школами необходимо рассматривать в дальнейшем в комплексе с ДПТ соседних кварталов, на территориях которых расположены действующие школы на основании анализа возможности увеличения их вместимости с учетом перспективы увеличения численности населения более крупной структурной единицы.

8. Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.

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

Согласно решениям генерального плана, ул. Водопроводная и ул. Среднефонтанская определены магистральными улицами общегородского значения с регулируемым движением, а ул. Артиллерийская определена как магистральная улица районного значения. 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".

Параметры существующих улиц приведены выше на основании параметров, приведенных в пояснительной записке к генеральному плану г. Одессы.

Настоящим ДПТ предусмотрено на срок от 3-х до 7 лет перевести участок от 3-го Водопроводного переулка до ул. Бассейновой (включая 2-й и 6-й Бассейновые переулки) в категорию жилой улицы, организовав тем самым дополнительный (2-й эвакуационный) выезд из внутриквартальной территории. Ширина в красных линиях в границах сложившейся жилой застройки – 10 м., количество полос движения – 2. На участке примыкания улицы к 3-му Водопроводному переулку (между территорией Масложирекомбината и железной дорогой) ширина проезжей части сокращается до 4,0м как для дороги хозяйственного назначения в связи со стесненностью территории.

Основное транспортное обслуживание территории организовывается со стороны ул. Водопроводной, ул. Среднефонтанской и ул. Артиллерийской. Вдоль этих проездов размещаются открытые гостевые стоянки. Вокруг зданий предусмотрены проезды для пожарных машин на расстоянии от 5 до 8 м от наружных стен зданий в зависимости от их этажности для обеспечения доступа пожарных подразделений во все помещения.

Основная пешеходная связь жителей жилой застройки по ул. Артиллерийской и ул. Водопроводной осуществляется по пешеходным аллеям и тротуарам, которые предусматривается разместить на благоустраиваемой территории. Концепцией также предусмотрена сеть тротуаров и пешеходных дорожек, которая обеспечит удобное пешеходное движение внутри жилой застройки, а также связь с автостоянками, детскими и спортивными площадками, остановкам общественного транспорта.

Дополнительно предусмотрено устройство стационарного ограждения вдоль железнодорожных путей и организация пешеходной аллеи с твердым покрытием до арочного перехода под железной дорогой над ул. Водопроводной – Люстдорфской дорогой. Данное решение нацелено на безопасность передвижения людей по территории части северной квартала и улучшит взаимосвязь с основными объектами

микрорайонного обслуживания, расположенными в южной части территории. Кроме того, возведение эстетически привлекательного ограждения и комплексное благоустройство территории, примыкающей к железной дороге, создаст комфортные условия для туристов, гостей города, формируя тем самым позитивное впечатление от увиденной панорамы при въезде в город Одессу.

Для хранения автомобилей, принадлежащих жителям жилых домов, предполагается строительство встроенных подземных паркингов и открытых автостоянок.

Расчет потребности микрорайона в местах постоянного хранения автомобилей и в гостевых парковках см. таблицу 6.1

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

9. Противопожарные мероприятия

При разработке детального плана учитывались требования пожарной безопасности в соответствии с "Правилами пожарной безопасности Украины" и ДБН 360-92**. Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемые объекты социальной инфраструктуры обслуживаются существующим пожарным депо СДПЧ №2 (Привокзальная площадь, 1).

Данным проектом детальной планировки предусмотрено соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями.

Организация проездов, шириной не менее 3,5м вокруг зданий на нормативном расстоянии от стен;

Строительство пожарных резервуаров, вместимость которых рассчитана на 3 часа тушения пожара с расчетным расходом 30л/с. Хранение запаса воды предусмотрено в 2х емкостях по 50% вместимости каждая, при резервуарах предусмотрено устройство насосной станции, обеспечивающий необходимый напор.

Прокладка сети закольцованного противопожарного водопровода по проектируемым и существующим улицам с установкой гидрантов на нормативном расстоянии от надземных объектов; Места расположения гидрантов маркируются в соответствии с ДСТУ.

10. Инженерная подготовка и инженерная защита территории

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2014 "Будівництво в сейсмічних районах України", территория относится к сейсмической зоне (7 баллов). При застройке таких территорий необходимо предусматривать проведение детальных тщательных инженерно-геологических и гидрогеологических исследований с целью выявления зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород, запрещается размещение зданий и сооружений без выполнения специальных мероприятий по инженерной защите территорий застройки.

Инженерное обеспечение и благоустройство территории должны соответствовать ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

Все мероприятия по инженерной подготовке и защите территории от неблагоприятных природных и антропогенных явлений следует разрабатывать с учетом инженерно-строительной оценки территории и учитывая тщательные инженерно-геологические и гидрологические изыскания и прогнозные изменения инженерно-геологических условий при разных видах использования территории.

Для предупреждения просадочности грунтов и достижения стойкой эксплуатационной надежности зданий и сооружений при строительстве выполнять

как водозащитные так и повышенные качественно конструктивные мероприятия (повышение крепости и общей пространственной жесткости сооружений, увеличение их податливости с помощью гибких и разрезных конструкций, которые обеспечивают нормальную работу оборудования при деформациях оснований).

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

Схема вертикальной планировки разработана в увязке с планировочными решениями на топографическом материале масштаба 1:2000 в соответствии с ДБН 360-92**, ДБН Б.1.1-14-:2012. При разработке схемы были решены вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативного продольного профиля улицам, способы и направления отвода дождевых и талых вод. Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остаётся без коренных изменений.

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

Так как территория относится к категории повышенной сложности инженерно-геологических и строительных условий освоения, при освоении такой территории необходимо уделить внимание тщательному выполнению организации рельефа и отведению поверхностных вод.

Разработка конкретных мероприятий по организации рельефа внутриквартальных территорий, строительства водоотводных лотков и внутриквартальной сети дождевой канализации выполняется на следующей стадии проектирования (П, Р).

11. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды

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

- проведение комплекса мероприятий по инженерной подготовке – упорядочение поверхностного стока;
- обеспечение территории централизованной системой водоснабжения и водоотведения;
- внедрение системы раздельного сбора отходов и их своевременного удаления, общее благоустройство территории;
- для защиты от акустического загрязнения вдоль уличной сети, достижения нормативных показателей по состоянию атмосферного воздуха, необходимо применять шумоизоляционные материалы для фасадной части домов и внутренней планировочной организации помещений.
- благоустройство и озеленение территорий, обновление и упорядочение внутриквартального озеленения.

12. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом территории. Структуру территории формируют существующие и проектируемые улицы.

Намечается развитие жилой застройки с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, необходима модернизация существующей социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры рассматриваемого квартала:

- реконструкция с расширением учреждений образования, здравоохранения, культурно-досуговых объектов, расширение рекреационных зон с организацией внутриворотовых плоскостных сооружений для занятий спортом общего пользования;
- 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.

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

Таблица 13.1. О-1– Деловая зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения (этажность здания)	Этажность объектов ограничивается высотой 150 м. над планировочными отметками земли при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно условиям ограничения застройки
5	Планировочные ограничения	Согласно ДБН 360-92**
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.

7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно статье 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия»
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"

Таблица 13.2. О-4 – Лечебная зона
На территории зоны расположен памятник архитектуры:
Фабрично-заводская больница, начало XX в.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения (этажность здания)	С учетом требований, регламентируемых научной документацией «Историко-архитектурный план...», утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008г, уточненных историко-градостроительным

		<p>обоснованием а также с учетом требований: - ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения», - ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» - ДБН В.1.1-12-2014 «Строительство в сейсмических районах Украины» при условии соблюдения нормативного времени инсоляции палат и медицинских кабинетов</p>
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно Закона Украины «Об охране культурного наследия» и 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 условиям ограничения застройки
5	Планировочные ограничения	См. п. 1 табл. 13.2.
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, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова

		міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ст. 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия» и п. 1 табл. 13.2
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"

Таблица 13.3. О-5– Торговая зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения (этажность здания)	Не ограничивается, при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно условиям ограничения застройки
5	Планировочные ограничения	Согласно ДБН 360-92**
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении

	«Інженерні вишукування для будівництва»	инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно статье 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия»
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"

Таблица 13.4. Ж-2 – Малоэтажная жилая застройка

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения (этажность здания)	Не более 3-х этажей
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** 180 чел/га
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно условиям ограничения застройки
5	Планировочные ограничения	См. п.п. 1, 2 табл. 13.4
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, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно статье 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия»
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"

Таблица 13.5. Ж-3 – Зона смешанной жилой и общественной застройки средней этажности

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	До 9-ти этажей
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова

		міських і сільських поселень».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.7, примечания 1-5.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Не определяется
5	Планировочные ограничения	Согласно ДБН 360-92** и п. 1 таблицы 13.5
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ст. 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия»
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"

Таблица 13.6. Ж-4 – Зона многоэтажной смешанной жилой и общественной застройки

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	С учетом требований, регламентируемых научной документацией «Историко-архитектурный план...», утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008г, уточненных историко-градостроительным обоснованием и градостроительным расчетом при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой 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	по линии сложившейся застройки
5	Планировочные ограничения	См. п. 1 таблицы 13.6.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для

		маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ст. 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия»
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"

Таблица 13.7. Р-3 – Рекреационные зоны для активного отдыха и зеленых насаждений общего пользования.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Застройка территории исключается.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Застройка территории исключается
3	Максимально допустимая плотность населения	Не определяется
4	Планировочные ограничения	Отсутствуют
5	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Не определяется
6	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профільної нормативної документацією.
7	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
8	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Предусмотреть ремонт (воссоздание) пешеходных тротуаров, аллей с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и дополнительного озеленение, в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
9	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17

		«Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
10	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	С учетом требований, регламентируемых научной документацией «Историко-архитектурный план...», утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008г
11	Требования по охране культурного наследия	Согласно статье 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия»
12	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"

Таблица 13.8. П – Производственная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	Этажность объектов, располагаемых в 50-ти метровой охранной зоне памятника культурного наследия регламентируется научной документацией «Историко-архитектурный план...», утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008г при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом и историко-градостроительным обоснованием.
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	Не нормируется.
5	Планировочные ограничения	См. п. 1 таблицы 13.8.
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, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты

	2008 «Инженерні вишукування для будівництва»	территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Не нормируется.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	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.
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ст. 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия»
13	Санитарно-защитные зоны	Согласно действующему генеральному плану г. Одессы принята 50м от «источника выделения вредных веществ» и может корректироваться с учетом «розы ветров» и условий ограничения застройки
14	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"

14. Техничко-економическіе показателі в границах розробки ДПТ

№ пп	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателей	
			Современ. состояние	Этап от 3 до 7 лет
1. Территории				

1.	Территория в границах проекта	$\frac{\text{га}}{\%}$	<u>71,72</u> 100	<u>71,72</u> 100
1.1.	в том числе:	$\frac{\text{га}}{\%}$	<u>23,61</u>	<u>24,42</u>
	- Жилая застройка, в том числе:	$\frac{\text{га}}{\%}$	32,92	34,05
	А) территории усадебной застройки	$\frac{\text{га}}{\%}$	0 0	0 0
	Б) территории многоквартирной застройки с учетом общежитий	$\frac{\text{га}}{\%}$	<u>23,61</u> 32,92	<u>24,42</u> 34,05
1.2.	- Участки учреждений и предприятий обслуживания (кроме учреждений микрорайонного обслуживания). Больница	$\frac{\text{га}}{\%}$	<u>1,71</u> 2,39	<u>1,71</u> 2,39
1.3.	- Зелёные насаждения (кроме зелёных насаждений микрорайонного обслуживания)	$\frac{\text{га}}{\%}$	<u>1,84</u> 2,57	<u>2,25</u> 3,14
1.4.	- Улицы, площади (кроме улиц микрорайонного значения)	$\frac{\text{га}}{\%}$	<u>4,74</u> 6,61	<u>5,44</u> 7,59
1.5.	- Территории производственного и коммунального назначения	$\frac{\text{га}}{\%}$	<u>27,52</u> 38,37	<u>25,60</u> 35,69
1.6.	- Территория железной дороги с объектами обслуживания	$\frac{\text{га}}{\%}$	<u>12,3</u> 17,15	<u>12,3</u> 17,15
2. Население				
2.1.	Численность населения, всего	тыс. чел.	5,05	6,04
	в том числе:	тыс. чел.	0	0
	- В усадебной застройке	тыс. чел.	4,94	6,58
	- В том числе, проживающие в общежитиях	тыс. чел.	0,11	0,11
2.2.	Плотность населения в границах ДПТ	чел/га	70,4	84,2
	в том числе:	чел/га	0	0
	- В многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел/га	213,9	236,6
3. Жилой фонд				
3.1.	Жилой фонд всего (общая площадь квартир)	тыс.м ² 100%	<u>136,32</u> 100	<u>170,6</u> 100
	В том числе:	тыс.м ²	0	0
	- усадебный	100%	0	0
	- многоквартирный (без учета общежитий)	тыс.м ² 100%	<u>133,41</u> 97,87	<u>167,01</u> 97,90
	- в общежитиях	тыс.м ² 100%	<u>2,91</u> 2,13	<u>2,91</u> 1,71
3.2.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел	22,41	24,57
	в том числе:	м ² /чел	25,28	26,67
	- В многоквартирных жилых домах	м ² /чел	15,10	15,10
	- В общежитиях	м ² /чел	0	0

3.3.	Выбытие жилищного фонда, всего	тыс.м ²	0	0
3.4.	Жилищное строительство, всего:	тыс.м ²	-	33,6
	в том числе по видам: Новое строительство,	тыс.м ²	-	33,6
	из него: - жилые дома усадебного типа (одноквартирная застройка)	тыс.м ²	-	0
	- многоквартирная застройка (10 эт и выше)	тыс.м ²	-	33,6
3.5	Количество квартир в проектируемом жилом фонде	тыс. ед.	-	0,805
3.6	Жилищное строительство за счет проведения реконструкции существующей застройки (общежития)	тыс.м ²	-	0

4. Учреждения и предприятия обслуживания

	Наименование	Ед. изм.	Совр. сост.	Расчетн. срок (3-7 лет)	Примеч.
4.1	Дошкольные учебные заведения, всего	мест	315* (11 групп)	325	* расчетная вместимость 255 мест
	На 1000 чел	мест	62,37	уточняется	
4.2	Общеобразовательные учебные заведения, всего	мест	531* (29 классов)	930	* расчетная вместимость 1080 мест
	На 1000 чел	мест	105,14	153,97	
4.3.	Стационары (больницы) всех типов	коек	уточняется	Не требуется размещение в микрорайоне	
4.4.	Поликлиники, всего	пос/смену	уточняется	уточняется	
	На 1000 чел	пос/смену			24
4.5.	Спортивные залы общего использования, всего	1м ² пола	Уточняется, обеспечивается		
4.6.	Открытые плоскостные сооружения в жилом квартале (микрорайоне)	га	уточняется	уточняется	1,16 га
4.7.	Помещения спортивно-оздоровительных занятий в жилом квартале (микрорайоне)	м ² общей площади	уточняется		90
4.8	Библиотеки	тыс. ед. хр.	Уточняется, обеспечивается		
4.9	Магазины продовольственных товаров, всего	м ² торг. пл.	Уточняется, обеспечивается		
	На 1000 чел.	м ² торг. пл.	уточняется		70
4.10	Магазины непродовольственных товаров, всего	м ² торг. пл.	Уточняется, обеспечивается		
	На 1000 чел	м ² торг. пл.			30
4.11	Предприятия общественного питания, всего	мест	Уточняется, обеспечивается		81
	На 1000 чел	мест	уточняется		
4.12	Предприятия бытового обслуживания, всего	Раб. мест	Уточняется, обеспечивается		23
	На 1000 чел	Раб. мест	уточняется		2
4.13	Оздоровительные заведения	мест	уточняется		

4.14	Гаражи для постоянного и временного хранения автомобилей	Маш/мест	уточняется	+ 325	
4.15	Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей	Маш/мест	уточняется	+ 65	
5. Инженерное обеспечение					
5.1	Водоснабжение	тыс.м ³ /сутки	1,425	+0,6	
	Протяженность сетей водоснабжения из чугунных труб, всего	км	3,68	уточняется	
	В том числе: Ø 125 мм	км	0,63		
	Ø 150 мм	км	0,62		
	Ø 175 мм	км	0,835		
	Ø 300 мм	км	0,62		
	Ø 500 мм	км	0,165		
	Ø 600 мм	км	0,4		
5.2	Канализация	тыс.м ³ /сутки	1,441	+0,6	
	Протяженность сетей водоотведения, всего	км	7,0705		
	В том числе из чугунных труб:				
	Ø 100 мм	км	0,06		
	Ø 150 мм	км	0,143		
	Ø 200 мм	км	0,5625		
	Ø 300 мм	км	0,118		
	В том числе из керамических труб:				
	Ø 150 мм	км	0,2165		
	Ø 200 мм	км	0,075		
	Ø 250 мм	км	0,0425		
	из а/ц труб Ø 200 мм	км	0,197		
	из бетонных труб Ø 300 мм	км	0,71		
	Ø 600 мм	км	1,30		
	Ø 1200 мм	км	0,22		
из ж/б труб Ø 600 мм	км	0,90			
Ø 1200 мм	км	0,635			
из ж/б блоков Ø 1800 мм	км	1,891			
5.3	Электроснабжение	МВт	10,9	+1,9	
	В том числе на коммунально-бытовые нужды	МВт	7,08		
5.4	Количество квартир, оборудованных электроплитами	Тыс. кв.	уточняется	+0,805	
5.5	Расход газа, всего	млн.м ³ /год	6,639	+1,8	
	В том числе на коммунально-бытовые нужды	млн.м ³ /год	6,1		
	Протяженность действующего газопровода низкого давления	км	3,69		
	Протяженность действующего газопровода среднего давления	км	4,737		
5.6	Теплоснабжение	Гкал/год	уточняется	-	