

1. Вступление.

Детальный план территории в границах улиц: Посмитного, Генуэзская, Каманина и Аркадийского переулка в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета № 6727-VI от 10.06.2015 г.

ДПТ разработан, в соответствии, с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком и согласованным инвестором.

Основной целью разработки детального плана территории является уточнение и детализация проектных решений генерального плана г. Одессы, в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах разработки, с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков; установление красных линий (ул. Посмитного, ул. Генуэзская и Аркадийский переулок) и линий регулирования застройки; определение параметров застройки отдельных земельных участков; определение планировочных ограничений использования территории.

При разработке детального плана территории указанного квартала использованы технико-экономические показатели проектов-аналогов, предлагаемых к строительству жилых домов, общественных зданий и инженерных сооружений, 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 детального плана разработаны на период – от 3 до 7 лет (I этап), а также на расчетный срок до 2031г.

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативным документам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Состав и содержание детального плана территории»;
- ДБН 360-92** «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»;
- ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения»;
- ДБН В.2.2-23-2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли»;
- ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)»;
- ДБН В.2.2-20:2008 «Здания и сооружения. Гостиницы»;
- ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины»;
- ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления»;
- ДБН Б.2.2-2-2008 «Состав, содержание, порядок разработки, согласования и утверждения научно-проектной документации по определению и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»;
- ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Наставление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)»;
- ДСТУ 4268:2003 «Услуги туристические. Средства размещения. Общие требования»;
- ДСТУ 4269:2003 «Услуги туристические. Классификация гостиниц»;

- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»;
- Правила благоустройства территории г. Одессы с изменениями;
- специализированным нормативным документам по градостроительству, строительству, благоустройству и инженерному оборудованию территории.

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.

При разработке детального плана территории учтены следующие материалы и программы:

- Действующий генеральный план г. Одессы (2015г.);
- Программа социально-экономического развития г. Одессы на 2014 г., утвержденной решением Одесского городского совета № 4595-VI от 13.02.2014 г.;
- Концепция развития молодежного спорта, велосипедного движения и обустройства велосипедной инфраструктуры в г. Одессе на 2013-2018 года, утвержденной решением Одесского городского совета № 3654-VI от 18.07.2013 г.;
- Программа развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г., утвержденной решением Одесского городского совета №3428-V от 09.10.2008 г. с изменениями, утвержденными решениями Одесского городского совета №4111-V и №4112-V от 09.04.2009 г.

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

Район, для которого разработан ДПТ, находится вне границы комплексной охранной зоны и вне границ исторических ареалов г. Одессы. Часть территории отнесена к комплексной охранной зоне отдельной группы памятников «Аркадия».

Территориально участок относится к Приморскому административному району г. Одессы.

Застройка данного района представляет собой малоэтажные жилые дома усадебного типа, объекты оздоровительно-рекреационного назначения и общественные здания. Исторически, указанная территория предназначалась для размещения объектов рекреационного назначения. Позднее, на рассматриваемой территории появились малоэтажные общественные здания административно-делового назначения и жилые дома усадебного типа современной постройки. Данная тенденция, в настоящее время, претерпела изменения.

Застройка рассматриваемых кварталов представляет собой агломерат жилых усадебных домов и дачных строений малой этажности различных годов постройки, зданий санатория «Приморье», построенных в 1950-е годы прошлого века, жилых многоквартирных домов и общественных зданий, построенных или реконструированных в более поздние времена (вторая половина XX века). В границах рассматриваемых кварталов, в настоящее время, отсутствуют такие объекты обслуживания, как детские дошкольные и школьные учреждения. В то же время, на указанных территориях размещаются торговые и офисные здания и т. п. предприятия, гостиничные комплексы различной мощности, здания инженерной инфраструктуры.

В соответствии с прогнозом демографического развития города, к 2031 году планируется увеличение количества народонаселения города до 1050 тыс. человек.

Исходя из вышеизложенного, в городе остается потребность в новых учреждениях и предприятиях обслуживания, которые дадут возможность создания новых рабочих мест.

В настоящее время, общественная застройка указанных кварталов характеризуется наличием памятников культурного наследия, зданий общегородского и регионального значения.

Часть существующей малоэтажной застройки является с градостроительной точки зрения малоценной. Планировочные и технические решения этих домов не соответствуют действующим нормативным требованиям. Конструктивные решения и примененные строительные материалы не соответствуют требованиям, предъявляемых нормативными документами для объектов, строящихся (реконструируемых) на сейсмических территориях.

Сохранение или реконструкция таких зданий возможно, после проведения специальных мероприятий по усилению существующих конструкций.

Для приложения труда населения города планируется развитие учреждений отдыха, образования, предприятий обслуживания, торговли, общественного питания различной формы собственности. В основном – это предприятия малого и среднего бизнеса, которые планируется разместить на территории кварталов.

Рассматриваемая территория имеет удовлетворительную транспортную и инженерную инфраструктуру. Основной транспортной улицей в настоящее время является ул. Посмитного, которая подлежит реконструкции под магистральную улицу районного значения. По ней осуществляется основное транзитное движение личного автотранспорта и организовано движение общественного транспорта в виде автобусных маршрутов. Трамвайные и троллейбусные маршруты проходят по ул. Генуэзской и имеют разворотное кольцо в районе перекрестка улиц Посмитного и Генуэзской.

Город Одесса относится по климатическим показателям к II климатическому району (что соответствует по ранее принятой классификации подрайону III Б, III строительно-климатического района). Осложняющими факторами являются грунтовые условия и сейсмичность территории.

Согласно информации Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации в границах улиц Посмитного,

Генуэзская, Каманина и Аркадийский переулоч от 06.08.2015г. №01-13/2086, а также на основании результата проведенных дополнительных архивных исследований по уточнению мест размещения комплекса памятников градостроительства и архитектуры по ул. Посмитного, 1 (спальные корпуса №1 и №2 и столовая дома отдыха «Приморье») от 22.10.2015г. №01-13/2742, часть рассматриваемой территории размещена в границах комплексной охранной зоны отдельной группы памятников «Аркадия».

В границах указанной комплексной охранной зоны по ул. Посмитного, 1 расположены памятники градостроительства и архитектуры местного значения, которые занесены в список объектов, принятых под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского городского совета народных депутатов от 27.12.1991г. №580:

- спальный корпус № 1 дома отдыха «Приморье» (1954-1956 г.г., арх. Л. К. Афанасьева, Л. Н. Павловская);
- спальный корпус № 2 дома отдыха «Приморье» (1962 г., арх. А. Гольденберг);
- столовая дома отдыха «Приморье» (1951-1953 г.г., арх. Л.К. Афанасьева, Л. Н. Павловская, А. Гольденберг).

На вышеуказанные объекты культурного наследия имеются охранные договоры, согласно которым определяются режимы использования памятников культурного наследия.

На территории указанной комплексной охранной зоны отдельной группы памятников «Аркадия» в зоне влияния разрабатываемого ДПТ расположены следующие памятники градостроительства и архитектуры местного значения:

- корпус санатория «Молдова» по ул. Посмитного, 2 (1955-1956 г.г., арх. И. О. Гродский, В. Ф. Смирнов) угол ул. Генуэзская;
- морские ванны и купальни в Аркадийской балке (1913г., арх. Ф. П. Нестурх, решение ОИК № 580 от 27.12.1991 г.);
- мостик трамвайный (1910г., инж. М. Ф. Безчастнов) в Аркадийской балке по пер. Хрустальному, 1-3;
- парк «Аркадия» (1930г., инж. М. Ф. Безчастнов, А. Гольденберг) в Аркадийской балке по ул. Генуэзской.

На востоке территория, разработанная ДПТ, граничит с памятником археологии многослойное (сабашиновское и черняховское) поселение «Аркадия» XIV-XII в.в. до н.э. и II-IV в.в. н.э., а также с зоной охраны археологического культурного слоя указанного объекта археологического наследия.

С северо-восточной стороны от границы разработки настоящего ДПТ имеется парк «Аркадия», на территории которого, на момент разработки настоящего ДПТ, выполнены работы по его благоустройству, в результате которых парк "Аркадия" утратил свое первичное состояние (выполнена комплексная реконструкция пешеходных путей, автотранспортных подъездов, элементов озеленения и малых архитектурных форм).

В районе пересечения ул. Посмитного и ул. Генуэзской расположен памятник Дважды Герою Социалистического Труда М. А. Посмитному, установленный в 1988 году. Скульптор - П. И. Кравченко. Реставрационными работами занимался скульптор Сергей Манило.



Фото 1. Памятник М.А. Посмитному

В соответствии с п. 2.9 раздела «Охрана окружающей среды» Генерального плана г. Одессы (2015г.), вышеуказанная зеленая зона вдоль ул. Генуэзской, в т. ч. сквер у памятника М.А. Посмитному, включен в список объектов общего пользования, которые находятся на обслуживании в КП «Горзелентрест», границы в настоящее время не определены.

На территории указанного квартала нет объектов природно-заповедного фонда.

3. Краткая историческая справка.

Район от 5-й до 7-й станций Большого Фонтана в конце XIX века получил название «Аркадия». В эти времена указанная территория еще не была городской. Это был пригород г. Одессы. Позднее это название прикрепились к пляжу. Подход к большинству одесских пляжей осложняют крутые обрывы и склоны. К территории пляжа «Аркадия» можно было подойти по естественному оврагу. А особой популярностью послужило то, что директор одесского агентства бельгийских конно-железных дорог Эмиль Камбье (бельгиец по национальности) продлил сюда линию «конки». Якобы, именно он заметил удобную для прогулок широкую приморскую балку, что послужило возможностью считать его «первооткрывателем» Аркадии. Благоустройство территории, как рекреационной зоны, началось с ее озеленения. Наибольшее интенсивно озеленение велось в начале XX века. Камбье не только продлил маршрут "конки", но и на пляже построил первую ресторацию. Одесситам понравилось новое место отдыха и Аркадия быстро стала популярна. Там открылись купальни, стали строиться новые рестораны и увеселительные заведения. Приблизительно, с 1910 года электрические трамваи заменили устаревшую "конку". Но популярность Аркадии, как зоны отдыха сохранилась.

После революции 1917 года на участках, где раньше размещались дачи одесских

магнатов, появились санатории и гостиницы. Часть территорий была отдана под дачи и усадебные дома.

На прилежащем участке к границам разработки настоящего ДПТ в настоящее время действующим является санаторий "Молдова" (1955-1956 г.г.).

Несмотря на то, что развитие города в южном направлении было предусмотрено генеральным планом 1939 г., указанная территория, городской, стала только в послевоенное время.

В 1950-1951 г.г. появились первые постройки дома отдыха «Приморье».

В 1960-х годах проведены берегоукрепительные работы.

Активная работа по застройке новых территорий была представлена в материалах генерального плана города, разработанного Одесским филиалом «Гипрограда» и утвержденным в мае 1966 г. Решения генерального плана 1966 г. получили дальнейшее развитие при разработке генерального плана города 1989 г.

Застройка территории, получившая наименование Аркадийского массива, велась вполне целенаправленно.

Это были как коллективные объекты рекреации, так и индивидуальная или малоэтажная блокированная застройка.

В соответствии с решениями действующего генерального плана г. Одессы, на указанной территории планируется размещать в основном объекты оздоровительного характера и усадебную застройку. Часть территории предназначена для размещения общественных объектов. В середине 1960-х годов в г. Одессе было открыто консульство Болгарии, которое в настоящее время находится по адресу: ул. Посмитного, 9.

4. Оценка существующей ситуации.

Состояние окружающей среды.

Характеристика инженерно-строительных условий.

4.1. Климат.

Рассматриваемая 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;
- расчетная 80 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 р.).

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 час;
- 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 (%) приведена в таблице 1.

Таблица 1

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 по ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 данная территория относится ко II, южно-восточному строительно-климатическому району, что соответствует по ДБН 360-92**, территории отнесенной к III Б подрайону III строительно-климатического района. Для которого ориентация окон жилых комнат односторонних квартир в пределах сектора горизонта от 310⁰ до 50⁰ и от 200⁰ до 290⁰ для данного района не допускается. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

Относительно метеорологических условий, территория относится к территориям с умеренным природным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха.

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

4.2. Геологическое строение.

В соответствии со «Схемой инженерно-геологического районирования Украины», территория относится к категории повышенной сложности освоения по инженерно-геологическим условиям.

Территория расположена в пределах лессового плато Причерноморской низменности на участке нарушения его эрозионным врезом Аркадийской балки, что определило геологическое строение. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного механического состава, которые залегают на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста. Ниже по разрезу залегают толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными мезотическими глинами.

В пределах правого склона и днища Аркадийской балки четвертичные глинистые отложения частично смыты и понтические известняки перекрыты оползневыми накоплениями и насыпным слоем.

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений и подошве понтических известняков.

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками, оползневые явления, развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи. Подработка территории искусственными подземными выработками может быть в виде «мин» в глинистых грунтах и «катакомб» в известняках понтического неогена.

По территории проходят подземные дренажные сооружения.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», карта «ОСР-2004-А Украины» применяется для проектирования и строительства объектов и сооружений класса последствий (ответственности) СС1 и класса последствий (ответственности) СС2 – для строений, высотой до 73,5 м, карта «ОСР-2004-В Украины» применяется для проектирования и строительства объектов и сооружений класса последствий (ответственности) СС2, высотой от 73,5 до 100 м и объектов, которые относятся к потенциально опасным, но не идентифицируются как объекты повышенной опасности, карта «ОСР-2004-С Украины» применяется для проектирования и строительства объектов и сооружений класса последствий (ответственности) СС3. В связи с вышеизложенным, объекты, планируемые к размещению относятся по данным инвестора к классу СС2. Согласно карте «ОСР-2004-В Украины», сейсмичность территории - 7 баллов.

4.3. Инженерно-строительная оценка.

Инженерно-строительная оценка территории для градостроительства учитывает перечень основных мероприятий по инженерной подготовке. Геологическая ситуация обусловлена наличием сейсмичностью площадки и наличием других небезопасных геологических процессов природного и антропогенного происхождения, которые перечислены выше.

Грунтовые условия характеризуются II типом просадочности, что влечет за собой дополнительные мероприятия по подготовке оснований.

По данным материалов генерального плана, на указанной территории отсутствуют места хранения и утилизации мусора, места размещения складов непригодных или запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов. На указанной территории месторождения минерального сырья не значатся. Основными источниками загрязнения могут быть объекты транспортной инфраструктуры. Других объектов, являющимися источниками техногенного загрязнения грунтовых вод, в районе разработки ДПТ нет.

Существующий рельеф: ярко выраженный уклон в направлении берега Черного моря.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному уклону рельефа. По улицам Генуэзской и Посмитного проложены коллектора ливневой канализации.

Сброс осуществляется в Черное море в районе Аркадии (вблизи КНС № 8, длина выпуска – 310 м, Ø 2000 мм).

По данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, в границах разработки ДПТ отсутствуют значительные предприятия I-III класса опасности, деятельность которых требует разработки проектов санитарно-защитных зон.

В целом, учитывая геологические, гидрогеологические и сейсмические условия, развитие современных физико-геологических процессов, инженерно-строительные условия данной территории оцениваются как малоблагоприятные (условно-благоприятные).

4.4. Характеристика экологических условий.

Атмосферный воздух.

Согласно метеорологических условий, г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт).

Контроль уровня загрязнения атмосферного воздуха осуществляется на стационарном посту № 8, расположенном по адресу: Французский бульвар, 89.

На рассматриваемой территории, по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, превышение предельно допустимой концентрации оксида углерода наблюдается вдоль автомагистралей.

4.5. Грунты.

Источниками загрязнения грунтов на данной территории является работа коммунальных служб и деятельность автотранспорта.

На рассматриваемой территории, по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, превышен уровень предельно допустимая концентрация по цинку.

Уровни загрязнения грунтов по другим показателям находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения является автотранспорт и объекты транспортной инфраструктуры. При этом фактор загрязнения не относится к планировочным ограничениям, он находится в постоянно динамическом состоянии и зависит от многих составляющих. Система организации дорожного движения, которая намечена комплексом мероприятий генерального плана города, направлена на решение данной проблемы.

4.6. Радиационное состояние.

Одесса не входит в перечень территорий, пострадавших от аварии на ЧАЭС.

Уровень гамма-фона составляют 12-15 мкр/час., плотность загрязнения грунтов (цезиум-137) < 1 кБк/км².

Природная радиоактивность не превышает нормативных величин, выходы природного „радоны-222” не зафиксированы.

Данные о превышения уровня природного радиационного фона и наличия единичных и природных радионуклидов в Департаменте экологии и природных ресурсов отсутствуют.

Система планировочных ограничений по данному фактору отсутствует.

При проведении строительных 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.

4.7. Электромагнитный фон.

Предприятия - источники излучения электромагнитных волн на данной территории не размещаются. Возможными источниками могут быть радиотехнические объекты мобильной связи. Их размещение осуществляется на основании санитарных паспортов, разработка которых регламентируется специальными расчетами в каждом конкретном случае органами охраны здоровья. Разрешительная система находится в органах областной санитарно-эпидемической службы. 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. В результате проведения контрольных замеров, превышение предельно-допустимых уровней от существующих источников по данному показателю не выявлено.

4.8. Акустический режим.

Основным источником шума является магистральная уличная сеть.

Магистральной улицей районного значения в настоящее время является ул. Генуэзская.

Основные характеристики магистральной улицы приведены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБ(А)	Превышение допустимого уровня шума, дБ(А)	Шумозащитный разрыв, м
ул. Генуэзская	1490	40	10	73	8	30

По данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, вдоль автомагистрали наблюдается постоянное превышение уровня шума.

В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории положены данные обследования интенсивности движения с учетом грузового и общественного транспорта в потоке и средней скорости движения на прилегающих улицах.

Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 %, за счет реконструктивных мероприятий. Снижение уровня шума до нормативного (65 дБ(А)) может быть достигнуто за счет размещения объектов гражданского назначения за пределами границ зоны акустического дискомфорта, применения строительно-акустических мероприятий, материалов и ограждающих конструкций, имеющих звукоизолирующие свойства.

В пределах границ разработки ДПТ планируется прокладка новой магистральной улицы местного значения – ул. Посмитного. В связи с тем, что ул. Посмитного является продолжением ул. Генуэзской, то акустический режим должен быть идентичен.

5.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория расположена в Приморском административном районе города и ограничена:

- с северо-востока – ул. Генуэзской;
- с юго-востока – ул. Каманина;
- с юго-запада – пер. Аркадийским;
- с северо-запада – ул. Посмитного.

Общая территория разработки ДПТ составляет – 26,37га.

В настоящее время на данной территории размещается усадебная и дачная застройка, общественная застройка, объекты рекреационного назначения, транспортной и инженерной инфраструктур и сооружения специального назначения.

Перечень существующих зданий приведен в таблице 3.

Таблица 3

№№	Наименование	Адрес
1	Центр отдыха «Аркадия Плаза»; Караоке-клуб «Opera Prestige»; Сеть танцевальных школ «Todes»	ул. Посмитного, 1
2	Кафе-бар	ул. Посмитного, 1/1
3	Столовая	ул. Посмитного, 1/2
4	Административное здание	ул. Посмитного, 1/3
5	Банкомат, КБ ПриватБанк, ПАО, Приморский район; Банкомат, Райффайзен Банк-Аваль, ПАО, Приморский район; Сеть аптек «Гілея»; Продуктовый магазин, ЧП Ситано	ул. Генуэзская. 24-а/2
6	Аркадиевский отдел милиции РОВД Приморского района	Аркадия пляж 1/1
7	Административное здание	пер. Хрустальный, 1/4
8	Административное здание	пер. Хрустальный, 1/7
9	Административное здание	пер. Хрустальный, 1-а
10	Банкомат, КБ ПриватБанк, ПАО, Приморский район; Салон красоты «Имидж-студия Александра Новикова»; Гостинично-ресторанный комплекс «Palace Del Mar»	пер. Хрустальный, 1
11	Гостиница «Вилла Неаполь»	ул. Каманина, 23-а
12	Комплекс отдыха «Уютный»	ул. Каманина, 21
13	Апартаменты «Алиса»	пер. Каманина, 1-г
14	Административное здание	пер. Каманина, 16
15	Административное здание	пер. Аркадийский, 14
16	Автосалон «Mobil 1 Центр», автосервис, ООО ЗС ТРИДЕНТ	ул. Посмитного, 13-а
17	Крюинговое агентство, ООО «Вита Маритайм»	ул. Посмитного, 9-а
18	Генеральное консульство Республики Болгария	ул. Посмитного, 9

Согласно материалам технической инвентаризации от 15.12.2011г. и договору аренды от 08.05.2015г., ООО «Аркадия Плаза» является арендатором следующих зданий и сооружений рекреационно-делового комплекса общей площадью - 3 937,4м²: спальня корпус (поз. «А»), грязелечебница (поз. «Б»), столовая (поз. «В»), административный комплекс (поз. «Г»), административный комплекс (поз. «Д»), проходная (поз. «Н»), проходная (поз. «М»), административное здание с фитнес-клубом (поз. «О»), кафе-бар с летней площадкой (поз. «П»), здание бизнес-центра (поз. «Р»), проходная (поз. «С»), проходная (поз. «Т»), проходная (поз. «Ф»), дизельная (поз. «У»), насосная (поз. «Х»).

Здание грязелечебницы не является зданием-памятником архитектуры и градостроительства и находится в неудовлетворительном состоянии, требующее мероприятий

по его реабилитации.

Перечень объектов общественного назначения на прилегающих территориях приведен в таблице 4.

Таблица 4

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
1	Административное здание	Гагаринское плато, 5, к. 2
2	Гостинично-ресторанный комплекс ОК «Одесса»; Центр биоэнергетического лечения алкоголизма «Возрождение»; Рекламное агентство, ООО «Гармония»; Строительная компания «Укрстройинвест»; Торгово-проектная компания «ALL4RESTORATOR»; Объединенная банковская сеть «Euronet»	Гагаринское плато, 5
3	Административное здание	Гагаринское плато, 5, к. 1
4	Отель «Gagarin»	Гагаринское плато, 5-б, к. 1
5	Административное здание	Гагаринское плато, 25, к. 3
6	«Аркадия-сити»; Сеть ювелирных магазинов «Золотой век»; Комплекс отдыха «Золотое руно»; Кафе домашней кухни «Кухня»; Магазин фасфудной продукции «Немецкие сосиски»; Магазин фасфудной продукции «Пражские колбаски»; Сеть театральниx касс «Укртикет»; Кафе «Фан-Фан»; Пиццерия «Шпор»; Сеть магазинов бижутерии «Beauty-mix»; Магазин одежды «Black Star Wear»; Магазин «Deviator»; Кафе мексиканской кухни «EL GATO LOKO»; Магазин «Energy Sport»; Кафе узбекской кухни «Flame Kebab house»; Магазин «Floggy»; Сеть магазинов йогуртового мороженого «Fruzzi»; Бутик женской одежды «Isabel Garcia»; Магазин сумок и солнцезащитных очков «Leto»; Магазин сувениров и подарков «Made in Odessa»; Сеть кафе «Merry Berry»; Атракцион страха «Monster House»; Магазин спортивного инвентаря «Razor»; Кафе-бар «The Roastery by Odessa»; Магазин текстиля для дома «100% Cotton»	Аркадийская аллея, 1
7	Банкомат, КБ Инвестбанк, ПуАТ; Центр отдыха «Морской»; Оздоровительный центр «Сплэш»	пер. Хрустальный, 1/1
8	Ночной клуб «Ibiza»	Аркадия пляж, 2
9	Пиццерия «Домашнее бистро»	Аркадия пляж, 30/1
10	Ресторан «Ассоль»	Аркадия пляж, 5
11	Центр отдыха «Strong House»	Аркадия пляж, 10
12	Гостинично-ресторанный комплекс «Медея»	Аркадия пляж, 6
13	Ресторан «Первачок»	ул. Каманина, 28-б
14	Административное здание	ул. Каманина, 18-б

15	Административное здание	пер. Аркадийский, 3
16	Автостоянка «Аркадиевская»	пер. Аркадийский, 16-а
17	Детский лагерь «Салют»	пер. Аркадийский, 9
18	Жилой комплекс «Аркадия хиллс»; Сеть аптек Лтд «Феникс групп»	пер. Аркадийский, 9/1
19	Магазин товаров для строительства и ремонта «Благострой»; Интернет-магазин «Стройбаза»	ул. Посмитного, 14
20	Отель-апартаменты «SunCity»	ул. Посмитного, 10/12
21	Консульство республики Молдова	ул. Посмитного, 2/2-б
22	Автомойка «Автобаня»	ул. Посмитного, 2/1
23	Санаторий «Молдова»; СПД Винокур Я. Ю., бильярдный клуб «Арена»; Рекламно-полиграфическая компания «Глобал»; Центр массажа «Кабинет здоровья»; Школа йоги «КПП»; Спортивный клуб дзюдо «Легион»; Ресторан «У Самвела»; Танцевальная студия «Salsa-Bus»	ул. Посмитного, 2

По высотности существующие в настоящее время в границах разработки ДПТ здания – малоэтажные.

В таблице 5 указаны участки, на которые по данным Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета, переданы в собственность или пользование.

Таблица 5

№	Наименование Адрес	Площадь зем. уч.	Наличие документов		Примечание	
			Распоряжение головы РГА или решение местного совета			Правоустанав. документы
			Дата	Номер		
1	Жванецкий М. М. пер. Хрустальный, 1/1 (8)	0,1200	10.03. 1999	91- XXIII	Решение Одесского городского совета	
2	Жванецкий М. М. (уч. 3) ул. Каманина, 25	0,1000	10.03. 1999	91- XXIII	Решение Одесского городского совета	
3	Одесский городской совет пер. Клубничный, 13	0,0228	20.04. 2004	2506- XXIV	Решение Одесского городского совета	Арендатор: Вишталенко С. П.
4	Милимовка Л. Н. ул. Каманина, 23	0,0473	04.02. 2000	3349- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок P1489940
5	Мохаммад С. Н. пер. Клубничный, б/а	0,0560	08.10. 2002	5-4239	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на

						земельный участок IV-ОД089098
6	Мушталир Л. А. ул. Посмитного, 3 (19)	0,0486	04.09. 1999	409- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД078561
7	Новожен А. С. пер. Клубничный, 5-а (19)	0,0419				Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД083824
8	Пастер Н. М. ул. Посмитного, 3 (6)	0,0299	21.09. 2000	603- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок IV-ОД045108
9	Числяк О. А. ул. Тенистая, 24	0,0560	16.01. 2001	2096- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок IV-ОД025482
10	Буштян Ю. В. ул. Посмитного, 9	0,0756	10.08. 2000	1650- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД031739
11	Буштян Л. М. ул. Постмитного, 9	0,0537	10.08. 2000	1650- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД031736
12	Демидюк В. Д. ул. Кольцевая, 8	0,0523	26.01. 2001	2048- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД085124
13	Кириченко Е. Я. ул. Кольцевая, 8/11	0,0833	14.09. 1999	245- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД069592
14	Ройтбург Ю. В. ул. Посмитного, 9	0,0618	14.09. 1999	362- XXIII	Решение Одесского	Государственный акт на право

					городского совета	собственности на земельный участок IV-ОД051130
15	Печников А. Ф. пер. Коллективный, 3	0,0473	22.11. 1997	735	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД063759
16	Шпирт Ю. А. ул. Кольцевая, 8/8 (2)	0,0819	26.07. 2002	312- XXIV	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок P1458682
17	Новая Аркадия ул. Посмитного, 9	0,0271	31.10. 2000	1909- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД003356
18	Кричевская З. Я. пер. Коллективный, 2-А	0,1000	10.07. 2001	2863- XXIII	Решение Одесского городского совета	
19	Ульяницкий А. В. ул. Посмитного, 9 (1)	0,0607	10.08. 2000	1536- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД012661
20	Бездетный А. В. (уч. 1) пер. Аркадийский, 24	0,0213	26.05. 2000	4-1460	Договор купли-продажи/ дарения	Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД006983
21	Соручан С. А. пер. Аркадийский, 24	0,0326	14.09. 1999	302- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок IV-ОД055472
22	Кричевская З. Я. пер. Коллективный, 2-а	0,0184	10.07. 2001	2863- XXIII	Решение Одесского городского совета	
23	Погрибный А. А. ул. Кольцевая, 12	0,0241	14.09. 1999	322- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок

						IV-ОД069577
24	Гидулянов В. О. пер. Аркадийский, 14	0,0236	25.12. 1998	1141	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД051497
25	Малеева Н. М. пер. Аркадийский, 14, уч. 10	0,0770	15.10. 2001	2928- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок P1452241
26	Кузовлева Т. Я. пер. Аркадийский, 14, уч. 4	0,0358	25.12. 1998	1141	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД076968
27	Бордан П. Г. пер. Аркадийский, 14	0,0723	28.12. 2001	3145- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок P1458504
28	Фашенко В. В. пер. Аркадийский, 14	0,0678	25.12. 1998	1141	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД076971
29	Прощенко Н. В. пер. Каманина, 7	0,0541	15.10. 2001	2948- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок II-ОД026817
30	Сидорова Т. В. пер. Аркадийский, 18 (7)	0,0444	15.10. 2002	658- XXIV	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок P1476991
31	Гладкий А. И. пер. Аркадийский, 14	0,0359	15.10. 2002	639- XXIV	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД089054
32	Грикит В. И. пер. Университетский, 1	0,0377				Государственный акт на право собственности на

	кв. 2 (4)					земельный участок ОД069633
33	Тараненко В. И. ул. Каманина, 2	0,0188	09.12. 1999	549- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД025643
34	Красильнюк В. И. ул. Каманина, 2	0,0553	09.12. 1999	575- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД045083
35	Трофимова М. Л. ул. Каманина, 23 (8)	0,0424				Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД069584
36	Шварц Н. Л. ул. Каманина, 23 (6)	0,0603	28.04. 2000	1230- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД012693
37	Чернобродская- Гольперина А. В. ул. Каманина, 23 (3)	0,0789	14.09. 1999	277- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок IV-ОД051227
38	Дюмин О. В. пер. Кристальный, 8 (8)	0,1000	02.06. 2000	1317- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД069634
39	Гладченко А. М. пер. Университетский, 3 (1)	0,1000	02.06. 2000	1318- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД069924
40	Павло пер. Каманина, 2 (19)	0,0304	31.10. 2000	1890- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок P1477710
41	Бондарчук Г. Ф. ул. Каманина, 23	0,0517				Государственный акт на право

						собственности на земельный участок IV-ОД025136
42	Кажанова Г. А. ул. Каманина, 23	0,0501	13.09. 2001	348- XXIV	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок Р1477709
43	Вера ул. Каманина, 23/1	0,0458	09.07. 2002	754- XXIV	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД087211
44	Иванов Ю. А. ул. Кольцевая, 3	0,0585				Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД063777
45	Ефремова Т. Б. пер. Кристальный, 10	0,0463	01.10. 2002	2056- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок IV-ОД025465
46	Колодяжная Л. Ф. (уч. 1) ул. Кольцевая, 8/10	0,1000	22.11. 1997	684	Решение Одесского городского совета	
47	Тюлин С. А. ул. Каманина, 17	0,0160	29.06. 1999	165- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок II-ОД011924
48	Гогитидзе Ю. Е. ул. Каманина, 19-а	0,0634				Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД032038
49	Вильховская О. М. пер. Аркадийский, 4/6, уч. 11	0,0658	11.10. 1999	2-3964	Договор купли-продажи/дарения	Государственный акт на право собственности на земельный участок IV-ОД019618
50	Стоцкая Н. И. (уч. 2) пер. Аркадийский,	0,0736				Государственный акт на право собственности на

	4/6 (4)					земельный участок IV-ОД051167
51	Андреев А. Г. пер. Аркадийский, 4/6, уч. 13 (4)	0,0580	16.11. 1999	3-4094	Договор купли-продажи/ дарения	Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД025700
52	Зелинская Т. Л. пер. Аркадийский, 4/6	0,1015	25.12. 1998	1141	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД076982
53	Иванов С. П. пер. Аркадийский, 4/6	0,0833	25.12. 1998	1141	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД076978
54	Хасанова Ф. Г. пер. Каманина, 1 (8)	0,0427	29.02. 2000	825-XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок IV-ОД003990
55	Шустова Л. А. пер. Аркадийский, 8 (1)	0,0678	10.03. 1999	120-XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок SV-ОД025403
56	Меленевская С. А. пер. Аркадийский, 8 (1)	0,0322	26.01. 2002	1-279 ДД	Договор купли-продажи/ дарения/ наследования/пр.	Государственный акт на право собственности на земельный участок P1487926
57	Гончарко Е. В. пер. Аркадийский, 4/6, уч. 4 (4)	0,0573	03.04. 2002	3720	Договор купли-продажи/ дарения	Государственный акт на право собственности на земельный участок P1469927
58	Романчикова И. Э. ул. Посмитного, 3 (19)	0,0613	04.09. 1999	409-XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД078560
59	Житкова Т. В. пер. Кристальный,	0,0922				Государственный акт на право

	1-а (7)					собственности на земельный участок Р1454223
60	Доброжан С. А. пер. Кристальный, 1/1	0,0573	08.11. 2002	485- XXIV	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок Р1465928
61	Леяков Д. И. пер. Клубничный, 4 (7)	0,1000	17.12. 2002	847- XXIV	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД069534
62	Панчук А. Н. пер. Клубничный, 6-а (6)	0,0491	29.02. 2000	802- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок IV-ОД069538
63	Столяров Е. Ю. пер. Университетский, 2 (7)	0,0364				Государственный акт на право собственности на земельный участок Р1458600
64	Хилевой С. М. ул. Кольцевая, 1/б	0,0691	20.04. 2002	2925- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок Р1487571
65	Аврятова М. В. пер. Кристальный, 2/А	0,0288	10.09. 2001	2888- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД034998
66	Зубкова Н. В. пер. Кристальный, 2/А	0,0381	10.09. 2001	2888- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД034996
67	Аланина О. В. пер. Кристальный, 2	0,0386	02.11. 2001	3140- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок Р1496362

68	Одесский городской совет пер. Кристальный, 1	1,0424	28.12.2001	3322-XXIII	Решение сессии Приморской райадминистрации	Арендатор: ООО «Лесор Одеса»
69	Курлянд З. Н. пер. Кристальный, 1, 8-а	0,0857	20.09.2004	2-7473/04	Решение суда	Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД046606
70	Пекар А. А. пер. Кристальный, 1, 10-А	0,0857	20.09.2004	2-7472/04	Решение суда	Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД046576
71	Скрипников П. Г. пер. Кристальный, 1/5, 1/6, 1/7	0,2482	28.04.2000	1207-XXIII	Решение сессии Приморской райадминистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок Р1456657
72	Скрипников И. П. пер. Кристальный, 1/5	0,0676	13.08.2009	2-10570/09	Решение суда	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯИ192429
73	Скрипников П. Г. пер. Кристальный, 1/7	0,0957	13.08.2009	2-10570/09	Решение суда	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯИ192428
74	Патинский В. В. пер. Кристальный, 2, А	0,0476	29.11.2001	1-5411	Договор купли-продажи	
75	Власенко С. И. пер. 1-й Кристальный, 1-Б	0,1023	14.01.2010	25	Договор купли-продажи	
76	Одесский городской совет пер. Кристальный, 4	0,0139	20.04.2004	2463-XXIV	Решение сессии местного совета	
77	Сергеева Б. А. пер. Клубничный, 6, А	0,0324	09.03.2006	1-4955	Договор купли-продажи	
78	Стоянова Л. Н. пер. Клубничный, 6, А	0,0795	09.11.2005	4886-IV	Решение сессии Приморской райадминистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок

						ЯБ296520
79	Хилевая Г. В. пер. Университетский, 6, Б	0,0683	10.07. 2008	3014- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	
80	Новожон А. С. пер. Клубничный, 5, а	0,0246	02.12. 2004	5-2848	Договор купли- продажи	
81	Котович Л. И. пер. Клубничный, 3	0,0984	04.10. 2001	6175	Договор купли- продажи	
82	Котович Л. И. пер. Клубничный, 3	0,0983	04.10. 2001	6177	Договор купли- продажи	
83	Максименко З. Т. ул. Посмитного, 7	0,0612	17.12. 2010	4-2886	Свиде- тельство о наслед- стве по заве- щанию	
84	Мельцов Т. Д. ул. Посмитного, 7	0,0041	12.11. 2003	2504- XXIV	Решение Одесского городского совета	
85	Владова В. С. пер. Клубничный, 7, 7-А	0,0301	02.04. 2004	2295- XXIV	Решение Одесского городского совета	
86	Владов А. И. пер. Клубничный, 7, 7	0,0895	02.04. 2004	2336- XXIV	Решение Одесского городского совета	
87	Владов А. И. пер. Клубничный, 7, 7-а	0,0040	04.06. 2004	2336- XXIV	Решение Одесского городского совета	
88	Вишталенко С. П. пер. Клубничный, 13	0,1000	21.06. 2004	2506- XXIV	Решение Одесского городского совета	
89	Змиенко С. П. пер. Клубничный, 9	0,1000	10.09. 2005	6-1273	Договор дарения	
90	Числяк О. А. ул. Тенистая, 22	0,0397	25.06. 2005	9451	Договор купли- продажи	
91	Белова О. Л. пер. Клубничный, 11	0,0547	10.07. 2008	3300- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЛ521655

92	Шутова Л. А. ул. Тенистая, 34-А	0,0619	05.04. 2008	2575- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	
93	Абасов Т. Р. ул. Посмитного, 5	0,0766	09.06. 1999	3-1904	Свиде- тельство о наслед- стве	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЛ701167
94	Абасова М. В. ул. Посмитного, 5	0,0625	01.02. 1998	37	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок III-ОД035472
95	Шарабарова И. С. ул. Тенистая, 22	0,0235	09.11. 1998	9449	Договор купли- продажи	
96	Радюшина С. А. пер. Коллективный, 1 (6)	0,0923	26.01. 2001	2052- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок P146509
97	Барченко Г. П. ул. Кольцевая, 8	0,0780	10.07. 2008	3053- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок IV-ОД025391
98	Мукиенко О. Ю. ул. Кольцевая, 8	0,0712	04.04. 2003	3-897	Договор дарения	
99	Евралидзе А. Г. ул. Посмитного, 9	0,0875	30.11. 2007	5414	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯД913104
100	Щевелева М. И. ул. Посмитного, 9	0,0666	11.06. 2004	2804, ВВЕ 659945	Договор купли- продажи/ дарения	
101	Демидюк В. Д. ул. Кольцевая, 8	0,0735	17.12. 2002	6482	Договор купли- продажи	
102	Кауфман Т. С. ул. Кольцевая, 8	0,0617	18.11. 2003	2012- XXI	Решение Одесского городского совета	
103	Клещов Г. В. пер. Каманина, 8	0,0844	20.04. 2004	2604- XXIV,	Решение Одесского	

				007494	городского совета	
104	Барков С. В. ул. Кольцевая, 8	0,0617	18.11. 2003	2012- XXI	Решение Одесского городского совета	
105	Фридман А. Я. ул. Кольцевая, 8	0,0283	23.09. 2005	2684, ВСМ 972211	Договор купли- продажи/ дарения	
106	Родыгина Н. Н. ул. Кольцевая, 6	0,0708	28.01. 2005	3699- IV, 011574	Решение Одесского городского совета	
107	Солодовская О. Г. ул. Кольцевая, 8	0,0666	11.07. 2008	11900	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЖ316150
108	Солодовская И. И. пер. Каманина, 6	0,0322	05.04. 2008	2554- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	
109	Кутищева Е. В. ул. Кольцевая, 8	0,0185	26.01. 2007	1033- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЕ667064
110	Губницкий А. Й. ул. Кольцевая, 8	0,0673	21.04. 2005	3952- IV, 012821	Решение Одесского городского совета	
111	Фридман З. Е. ул. Кольцевая, 8	0,0634	29.11. 2003	17129, ВВА, 036026	Договор купли- продажи/ дарения	
112	Попова М. А. ул. Кольцевая, 8	0,0634	29.11. 2003	17129, ВВА, 036027	Договор купли- продажи/ дарения	
113	Малярчук О. пер. Коллективный, 1	0,0281	21.04. 2005	4007- IV, 013011	Решение Одесского городского совета	
114	Хауатми С. В. ул. Посмитного, 9	0,0920				Государственный акт на право собственности на земельный участок P1468613

115	Солодовский И. Д. ул. Кольцевая, 8-в	0,0998	28.04. 2005	4854, ВСВ, 619819	Договор купли- продажи/ дарения	Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД074214
116	Солодовский И. Д. ул. Кольцевая, 8-в	0,0375	28.04. 2005	4854, ВСВ, 619819	Договор купли- продажи/ дарения	Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД074212
117	Солодовский И. Д. ул. Кольцевая, 8-в	0,0325	28.04. 2005	4854, ВСВ, 619819	Договор купли- продажи/ дарения	Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД074215
118	Солодовская О. Г. ул. Кольцевая, 8-в	0,0800	28.04. 2005	4853, ВСВ, 619818	Договор купли- продажи/ дарения	Государственный акт на право собственности на земельный участок I-ОД074213
119	Бабина Л. Н. ул. Кольцевая, 8, уч. 1	0,0562	02.09. 2005	2- 3540, ВСІ, 649432	Договор купли- продажи/ дарения	
120	Надзвецкий А. В. ул. Посмитного, 9	0,0992	14.09. 1999	280- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок IV-ОД051131
121	Колодяжная А. В. ул. Посмитного, 9	0,0616	21.11. 2007	4838	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯД932686
122	Бабаян Л. Р. ул. Кольцевая, 8	0,0438	04.07. 2007	1429- V	Решение сессии Одесского городского совета (торги)	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯГ954749
123	Братишка Л. В. ул. Кольцевая, 8	0,0241	24.04. 2002	1856	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯД930438

124	Братишка Л. В. ул. Кольцевая, 8	0,1000	24.04. 2002	1861	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯД930439
125	Братишка Л. В. ул. Кольцевая, 8	0,1000	24.04. 2002	1864	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯД930440
126	Кучерина Р. П. ул. Посмитного, 9	0,0451	05.04. 2008	686	Договор купли- продажи	
127	Дучинский П. Г. ул. Посмитного, 9/2	0,0485	08.04. 2008	1762	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯИ108930
128	Солодовский И. Д. пер. Каманина, 6	0,0669	25.09. 2008	3155/ 3158	Договор дарения	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЖ474874
129	Чукрай Н. А. пер. Коллективный, 5	0,1082	09.10. 2008	4-2969	Свиде- тельство о наслед- стве	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЖ474948
130	Братишка А. В. ул. Кольцевая, 8	0,0440	25.12. 2008	3793- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	
131	Антипова О. А. ул. Кольцевая, 8	0,0963	25.12. 2008	3793- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	
132	Раевский В. М. ул. Посмитного, 9	0,0573	13.07. 2010	6115- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	
133	Шкарупа В. Я. пер. Коллективный, 14	0,0619	17.12. 2013	4226- VI	Решение Одесского городского совета	

134	Верман И. Ю. ул. Посмитного, 11	0,1489				Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД020739
135	Галюк В. В. пер. Коллективный, 4, а	0,0593	21.04. 2004	1-1296	Договор купи- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД046554
136	Хмарский С. В. пер. Коллективный, 6	0,0219	31.03. 2006	1272, ВСП, 827234	Договор купи- продажи/ дарения	
137	Микулич А. И. ул. Посмитного, 13	0,0801	23.03. 2007	ТС-4- А	Решение суда	
138	Сокаль М. А. пер. Коллективный, 12	0,0126	26.01.2001	2035- XXIII, 00389	Решение Одесского городского совета	
139	Манцарова Г. пер. Коллективный, 8	0,0594	26.08. 2004	3026- VI	Решение Одесского городского совета	
140	Билинская З. Е. пер. Аркадийский, 20, в	0,1025	20.04. 2004	2570- XXI, 009269	Решение Одесского городского совета	
141	Сокаль С. А. пер. Коллективный, 12	0,0086	26.01. 2001	2035- XXIII	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД063011
142	Пугачова Е. С. пер. Аркадиевский, 20	0,0624	02.12. 2010	3344	Договор дарения	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯБ296769
143	Маймескул И. Д. пер. Аркадиевский, 26	0,0396	05.04. 2008	2566- V	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЖ308352
144	Бойко В. Г. пер. Коллективный, 6	0,0430	07.10. 2009	4876- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок

						ЯИ396290
145	Курганская О. Е. пер. Коллективный, 10	0,0643	25.12. 1998	1104	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЖ312136
146	Евтушенко Ю. Н. пер. Аркадиевский, 14, 8	0,0160	08.12. 2001	21727, АЕЕ, 770924	Договор купли- продажи/ дарения	
147	Шурда Н. В. пер. Аркадиевский, 14	0,0884	20.04. 2004	4345, ВВС, 241739	Договор купли- продажи/ дарения	
148	Усольцева Т. В. пер. Аркадиевский, 14, 15	0,0457	18.07. 2002	11321	Договор купли- продажи	
149	Реутов В. В. пер. Коллективный, 9	0,0299	26.08. 2004	3030- IV, 008760	Решение Одесского городского совета	
150	Реутов Е. В. пер. Коллективный, 9	0,0340	26.08. 2004	3030- IV, 008760	Решение Одесского городского совета	
151	Гладкая Р. И. пер. Аркадиевский, 14, 14	0,0641	27.12. 2002	913- XXIV, 002889	Решение Одесского городского совета	
152	Логинова Г. Л. пер. Аркадиевский, 14	0,0845	05.04. 2008	2514- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯИ142745
153	Батяй Т. В. пер. Аркадиевский, 16	0,0289	21.11. 2006	2а- 947/ 2006	Постанов- ление Киевского районного суда г. Одессы	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЕ659247
154	Соколова Л. П. пер. Коллективный, 11	0,0289	22.01. 2008	2431- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЖ300551
155	Ольшанская Н. И. пер. Аркадиевский, 16	0,1156	17.10. 2007	9121	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный

						участок ЯД758175
156	Усольцева Т. В. пер. Аркадиевский, 14, уч. 16	0,0172	18.07. 2002	1397	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок IV055413
157	Галюк В. А. пер. Коллективный, 7	0,0391	26.12. 2010	200-VI	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЛ723475
158	Придушенко О. В. ул. Кольцевая, 3	0,0343	02.07. 2002	2-543	Договор дарения	Государственный акт на право собственности на земельный участок P1495967
159	Чувалева Р. Г. ул. Каманина, 23	0,0889	09.07. 2002	755- XXIV	Решение Одесского городского совета	
160	Филатова Н. В. ул. Каманина, 23	0,0357	28.10. 2003	2152- XXI	Решение Одесского городского совета	
161	Жукаки М. В. ул. Каманина, 23	0,0428	11.11. 2003	1563- XXIV	Решение Одесского городского совета	
162	Гинько Н. Ф. ул. Каманина, 23	0,0788	17.05. 2004	2687	Договор купли- продажи	
163	Титаренко Л. И. ул. Каманина, 4	0,0472	03.08. 2004	3663- IV	Решение Одесского городского совета	
164	Одесский городской совет ул. Кольцевая, 3-а	0,0146	26.07. 2002	318- XXIV	Решение Одесского городского совета	Арендатор: Бурлак А. С.
165	Курлянд З. Н. ул. Каманина, 23	0,0626	08.08. 2008	13027	Договор дарения	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЖ318590
166	Гайдаржи О. В. ул. Каманина, 23	0,0975	05.10. 2007	1970- V	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный

						участок ЯД786421
167	Подгорница В. С. пер. Университетский, 5	0,0268	03.08. 2002	133- XXIII	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок Р1484901
168	Подгорница В. С. пер. Университетский, 5	0,0037	08.08. 2005	1034	Договор купли- продажи	
169	Царева Л. Ф. ул. Каманина, 23	0,1000	07.10. 2005	1506	Договор купли- продажи	
170	Подоляк М. И. пер. Университетский, 1	0,0299	04.07. 2007	1617- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЕ667868
171	Подоляк М. И. пер. Университетский, 1	0,0022	04.07. 2007	1617- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЕ667869
172	Рыбакова Е. В. ул. Каманина, 23	0,0143	24.10. 2008	6990	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЖ719646
173	Голубева З. Г. пер. Университетский, 5	0,0946	18.08. 2005	2501	Договор обмена	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЕ660443
174	Обращенко А. А. ул. Кольцевая, 3	0,0148	27.12. 2006	У-842	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯИ126066
175	Клименко С. М. ул. Каманина, 4	0,0466	09.04. 2009	4192- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯИ162265
176	Придушенко О. В. ул. Кольцевая, 3-а	0,0122				Арендатор: Бурлак А. С.

177	Кацнельсон А. Б. ул. Каманина, 23/1	0,0512	22.01. 2010	5542- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЛ211826
178	Седых В. А. пер. Университетский, 7	0,0811	23.10. 2011	1606- VI	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЛ473290
179	Шабля А. Н. пер. Университетский, 7	0,0257	14.04. 2010	5795- V	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЛ742640
180	Одесский городской совет пер. Университетский, 7	0,0064	14.04. 2010	5795- V	Решение Одесского городского совета	Арендатор: Шабля А. Н.
181	Каркавина Н. И. ул. Каманина, 23, К	0,0500	31.01. 2011	344-VI	Решение сессии Приморской райадми- нистрации	
182	Кучерина Н. А. ул. Каманина, 23-а	0,0733	15.10. 2002	640- XXIV	Решение Одесского городского совета	Государственный акт на право собственности на земельный участок Р1468636
183	Твердовский В. И. пер. Аркадийский, 4, 6, уч. 6	0,0569	13.05. 2005	3- 1472, ВСВ, 722284	Договор купли- продажи	
184	Альтер В. М. пер. Аркадийский, 4/6, 4	0,0802	24.03. 2003	2-3334	Решение суда	Государственный акт на право собственности на земельный участок ОД099761
185	Ковальчук С. ул. Каманина, 19-а	0,0300	17.05. 2007	2038	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЕ674773
186	Стоцкая Т. Я. ул. Каманина, 19-а	0,0388	17.05. 2007	1139	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный

						участок ЯЕ674813
187	Стась Э. П. пер. Кристальный, 2/1	0,0798	28.10. 2008	17420	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЖ474913
188	Стась Э. П. пер. Кристальный, 2,2	0,0786	28.10. 2008	17421	Договор купли- продажи	Государственный акт на право собственности на земельный участок ЯЖ474912
189	Шонина Т. Н. ул. Каманина, 17	0,0270	29.07. 2005	10322, ВСІ, 154164	Договор купли- продажи/ дарения	
190	Числяк Н. И. пер. Аркадийский, 14	0,1628	21.12. 2004	5124, ВВТ, 132777	Договор купли- продажи/ дарения	
191	Якубовский А. А. ул. Каманина, 3	0,0456	17.12. 2002	856- XXIV	Решение Одесского городского совета	
192	Волчкова Л. Т. ул. Каманина, 3	0,0721	17.12. 2002	856- XXIV	Решение Одесского городского совета	
193	Одесский городской совет пер. Кристальный, 1	0,0259	10.06. 2015	6763- IV	Решение Одесского городского совета	Арендатор: ООО «Лесор Одеса»
194	Курлянд Е. А. пер. Кристальный, 1, 9-А	0,0857	30.11. 2004	2- 7474/ 04	Договор купли- продажи	
195	Курлянд З. Н. пер. Кристальный, 1/81/91/10	0,2946	17.12. 2003	13738	Договор купли- продажи	
196	Одесский городской совет ул. Посмитного, 1	1,6462	25.12. 2008	3851- V	Решение Одесского городского совета	
197	Одесский городской совет ул. Посмитного, 1	0,5316	25.12. 2008	3851- V	Решение Одесского городского совета	
198	Кифак А. Н. пер. Клубничный, 1-а	0,797	09.08. 2001	3402	Договор купли- продажи	
199	Жевалюк О. П. пер. Кристальный,	0,2666	21.02. 1998	159	Решение Одесского	

	1/2, А				городского совета	
--	--------	--	--	--	----------------------	--

В таблице 6 указаны земельные участки, которые по данным Публичной кадастровой карты Украины, переданы в собственность или пользование.

Таблица 6

№ п./п.	Название землевладельца, землепользователя	Площадь участка га	Особые условия	Правоустанавливающие документы на землю	Примечание
1	Для эксплуатации и обслуживания рекреационно-делового комплекса	1,6462		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:027:0004
2	Для эксплуатации и обслуживания рекреационно-делового комплекса и благоустройства территории	0,4951	Без права размещения новых объектов капитального строительства и ограждения территории	Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:027:0005
3	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,099		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:027:0006
4	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0922			Кадастровый № 5110137500:52:027:0007
5	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0798		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:027:0001
6	Для эксплуатации ЗТП-152	0,003		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:027:0003
7	Для эксплуатации ЗТП-180	0,0047		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:027:0002
8	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений	0,0639			Кадастровый № 5110137500:52:016:0017

	(приусадебный участок)				
9	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0786			Кадастровый № 5110137500:53:004:0001
10	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,257			Кадастровый № 5110137500:52:016:0021
11	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0857		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:016:0020
12	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0856			Кадастровый № 5110137500:52:016:0019
13	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0857		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:016:0018
14	Для индивидуального садоводства	0,12			Кадастровый № 5110137500:52:016:0028
15	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,1			Кадастровый № 5110137500:52:016:0027
16	Для строительства обслуживания санаторно-курортных учреждений	1,0424			Кадастровый № 5110137500:52:016:0030

17	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,2946		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:016:0016
18	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0849			Кадастровый № 5110137500:52:016:0024
19	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0676			Кадастровый № 5110137500:52:016:0025
20	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,2482		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:016:0023
21	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0957			Кадастровый № 5110137500:52:016:0026
22	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,2666		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:016:0022
23	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0797			Кадастровый № 5110137500:52:019:0062
24	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных	0,0357			Кадастровый № 5110137500:52:019:0061

	зданий и строений (приусадебный участок)				
25	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0984		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:019:0024
26	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0983		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:019:0025
27	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0246		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:019:0003
28	Для индивидуального садоводства	0,0619			Кадастровый № 5110137500:52:019:0052
29		0,112		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:019:0051
30	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0294			Кадастровый № 5110137500:52:019:0058
31	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0263			Кадастровый № 5110137500:52:019:0049
32	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,1			Кадастровый № 5110137500:52:019:0046
33	Для строительства и обслуживания жилого дома,	0,0206			Кадастровый № 5110137500:52:019:0048

	хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)				
34	Для индивидуального садоводства	0,0547			Кадастровый № 5110137500:52:019:0050
35	Для индивидуального садоводства	0,0572			Кадастровый № 5110137500:52:019:0054
36	Для индивидуального садоводства	0,0276		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:019:0057
37	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,1			Кадастровый № 5110137500:52:019:0044
38	Для индивидуального дачного строительства	0,0235			Кадастровый № 5110137500:52:019:0056
39	Для индивидуального садоводства	0,0572			Кадастровый № 5110137500:52:019:0054
40	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений	0,0256			Кадастровый № 5110137500:52:019:0060
41	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0766			Кадастровый № 5110137500:52:019:0053
42	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0625			Кадастровый № 5110137500:52:019:0055
43	Для индивидуального дачного строительства	0,0476			Кадастровый № 5110137500:52:017:0019
44	Для строительства и обслуживания жилого дома,	0,1364			Кадастровый № 5110137500:52:017:0037

	хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)				
45	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0795			Кадастровый № 5110137500:52:017:0026
46	Для индивидуального садоводства	0,0324			Кадастровый № 5110137500:52:017:0025
47	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0582		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:017:0031
48	Для индивидуального дачного строительства	0,0257			Кадастровый № 5110137500:52:017:0029
49	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,1023		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:017:0023
50	Для индивидуального дачного строительства	0,0139			Кадастровый № 5110137500:52:017:0024
51	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0139		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:017:0032
52	Для индивидуального дачного строительства	0,0364			Кадастровый № 5110137500:52:017:0030
53	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный	0,0476			Кадастровый № 5110137500:52:017:0036

	участок)				
54	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0683			Кадастровый № 5110137500:52:017:0028
55	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0299			Кадастровый № 5110137500:52:025:0054
56	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0377			Кадастровый № 5110137500:52:025:0078
57	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0022			Кадастровый № 5110137500:52:025:0055
58	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,1			Кадастровый № 5110137500:52:025:0077
59	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0268			Кадастровый № 5110137500:52:025:0075
60	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0037			Кадастровый № 5110137500:52:025:0052
61	Для строительства и обслуживания	0,0037			Кадастровый № 5110137500:52:025:0051

	жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)				
62	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0424			Кадастровый № 5110137500:52:025:0080
63	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0522			Кадастровый № 5110137500:52:025:0081
64	Для индивидуального дачного строительства	0,0811		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0065
65	Для индивидуального дачного строительства	0,0257			Кадастровый № 5110137500:52:025:0069
66	Земли рекреационного назначения	0,0064			Кадастровый № 5110137500:52:025:0070
67		0,0195		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0067
68	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0148			Кадастровый № 5110137500:52:025:0059
69		0,0437		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0058
70	Для индивидуального дачного строительства	0,1			Кадастровый № 5110137500:52:025:0079
71	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений	0,0463		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0033
72	Для строительства и обслуживания жилого дома,	0,1		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0053

	хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)				
73	Для индивидуального дачного строительства	0,0975			Кадастровый № 5110137500:52:025:0045
74		0,0343		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0025
75	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0146			Кадастровый № 5110137500:52:025:0043
76		0,0122		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0062
77		0,0409		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0041
78		0,0788		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0040
79	Для индивидуального дачного строительства	0,0603		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0072
80		0,0517		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0063
81	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)				Кадастровый № 5110137500:52:025:0073
82	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0356		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0037
		0,0027		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0061
83	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0467			Кадастровый № 5110137500:52:025:0060

84		0,0472		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0042
85	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0553			Кадастровый № 5110137500:52:025:0074
86	Для индивидуального дачного строительства	0,0512			Кадастровый № 5110137500:52:025:0064
87	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0428		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:025:0038
88	Для индивидуального дачного строительства	0,05			Кадастровый № 5110137500:52:025:0071
89	Для строительства и обслуживания объектов туристической инфраструктуры и предприятий общественного питания	0,0733			Кадастровый № 5110137500:52:025:0076
90	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0992			Кадастровый № 5110137500:52:020:0093
91	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0451			Кадастровый № 5110137500:52:020:0099
92	Для индивидуального дачного строительства	0,1			Кадастровый № 5110137500:52:020:0098
93	Для индивидуального дачного	0,0963			Кадастровый № 5110137500:52:020:0106

	строительства				
94	Для индивидуального дачного строительства	0,0241			Кадастровый № 5110137500:52:020:0096
95	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,1			Кадастровый № 5110137500:52:020:0111
96	Для индивидуального дачного строительства				Кадастровый № 5110137500:52:020:0080
97	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0998			Кадастровый № 5110137500:52:020:0087
98	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0562			Кадастровый № 5110137500:52:020:0092
99	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0669			Кадастровый № 5110137500:52:020:0101
100	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0347		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:020:0091
101	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,08			Кадастровый № 5110137500:52:020:0090
102	Для	0,0666			Кадастровый №

	индивидуального дачного строительства				5110137500:52:020:0076
103	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0325			Кадастровый № 5110137500:52:020:0089
104	Для индивидуального дачного строительства	0,0185			Кадастровый № 5110137500:52:020:0079
105	Для индивидуального дачного строительства	0,0634			Кадастровый № 5110137500:52:020:0081
106	Для индивидуального дачного строительства	0,1267			Кадастровый № 5110137500:52:020:0063
107	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0413			Кадастровый № 5110137500:52:020:0109
108	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0669		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:020:0104
109	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0413		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:020:0103
110	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,1082		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:020:0102
111	Для строительства и обслуживания жилого дома,	0,0712			Кадастровый № 5110137500:52:020:0029

	хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)				
112		0,0438		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:020:0095
113	Для индивидуального дачного строительства	0,078			Кадастровый № 5110137500:52:020:0028
114	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0575			Кадастровый № 5110137500:52:020:0074
115	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0666			Кадастровый № 5110137500:52:020:0051
116	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,092			Кадастровый № 5110137500:52:020:0085
117	Для индивидуального дачного строительства	0,0616		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:020:0094
118	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0485			Кадастровый № 5110137500:52:020:0100
119	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0573		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:020:0107
120	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных	0,0875		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:020:0048

	зданий и строений (приусадебный участок)				
121	Для индивидуального дачного строительства	0,0271		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:020:0053
122	Для эксплуатации КТП-6038	0,0027		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:020:0108
123	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,1489			Кадастровый № 5110137500:52:021:0055
124	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0291		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:021:0072
125	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0801		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:021:0061
126	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,043		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:021:0069
127	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0219			Кадастровый № 5110137500:52:021:0060
128	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0236		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:021:0073
129	Для строительства и обслуживания	0,0396		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:021:0068

	жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)				
130	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0594			Кадастровый № 5110137500:52:021:0063
131	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,1025			Кадастровый № 5110137500:52:021:0064
132	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0624			Кадастровый № 5110137500:52:021:0066
133	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0619			Кадастровый № 5110137500:52:021:0077
134	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0126		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:021:0062
135	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0572		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:021:0070
136	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный	0,0593		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:021:0057

	участок)				
137	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений	0,1			Кадастровый № 5110137500:52:021:0075
138	Для ведения личного подсобного хозяйства	0,0183			Кадастровый № 5110137500:52:021:0076
139	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений	0,0444			Кадастровый № 5110137500:52:022:0056
140	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,1156			Кадастровый № 5110137500:52:022:0049
141	Для индивидуального дачного строительства	0,0367			Кадастровый № 5110137500:52:022:0045
142	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0289		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:022:0048
143	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,034			Кадастровый № 5110137500:52:022:0042
144	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0299			Кадастровый № 5110137500:52:022:0041
145	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений	0,0391		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:022:0052

	(приусадебный участок)				
146	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0884		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:022:0020
147	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0641			Кадастровый № 5110137500:52:022:0043
148	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0526			Кадастровый № 5110137500:52:022:0061
149	Для индивидуального дачного строительства	0,0267			Кадастровый № 5110137500:52:022:0059
150	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,1628			Кадастровый № 5110137500:52:022:0029
151	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0845			Кадастровый № 5110137500:52:022:0044
152	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0721			Кадастровый № 5110137500:52:022:0038
153	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений	0,0458			Кадастровый № 5110137500:52:022:0039

	(приусадебный участок)				
154	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0678			Кадастровый № 5110137500:52:026:0053
155	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0723			Кадастровый № 5110137500:52:026:0037
156	Для индивидуального дачного строительства	0,0465			Кадастровый № 5110137500:52:026:0035
157	Для индивидуального дачного строительства	0,0577			Кадастровый № 5110137500:52:026:0034
158	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)				Кадастровый № 5110137500:52:026:0042
159	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,041			Кадастровый № 5110137500:52:026:0049
160		0,0688		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:026:0040
161	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0802		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:026:0014
162	Для индивидуального дачного строительства	0,0131		Частная собственность	Кадастровый № 5110137500:52:026:0043
163	Для индивидуального	0,0659			Кадастровый № 5110137500:52:026:0039

	дачного строительства				
164	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0189			Кадастровый № 5110137500:52:026:0052
165	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,066			Кадастровый № 5110137500:52:026:0050
166	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений (приусадебный участок)	0,0633			Кадастровый № 5110137500:52:026:0005
167	Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и строений	0,0427			Кадастровый № 5110137500:52:026:0047
168	Для индивидуального дачного строительства	0,0569			Кадастровый № 5110137500:52:026:0012

Проектными решениями детального плана территории предусмотрено:

- **сохранить границы земельных участков, на которые имеются правоустанавливающие документы без изменений их границ;**

- **сохранить границы земельных участков, которые находятся на стадии оформления правоустанавливающих документов, а именно: земельные участки №2,3,18,46,68,74,75,76,77,83,84,85,86,87,88,89,90,92,95,98,100,101,102,103,104,105,106,108,110,111,112,113,119,126,130,131,132,133,136,137,138,139,140,146,147,148,149,150,151,159,160,161,162,163,164,168,169,176,180,181,183,189,190,191,192,193,195,198,199,200,201,202, согласно таблицы 5;**

- **в дальнейшем, при разработке детального плана территории не использовать данные о земельных участках: №69,70,187,188,194,196,197.**

Правоустанавливающие документы на большую часть земельных участков не оформлены.

Размещение земельных участков №69,70,187,188,194 противоречат решениям Генерального плана г. Одессы, в части создания территории зеленых насаждений общего пользования вдоль ул. Генуэзской от ул. Курчатова до трамвайного кольца 5-го трамвая.

5.2. Инженерное оснащение.

В границах разработки ДПТ предусмотрена комплексная инженерная инфраструктура, включающая централизованные системы водоснабжения и канализации, газо- и энергоснабжения, проводного вещания, кабельного и эфирного телевидения, автономного теплоснабжения объектов.

Инженерная инфраструктура включает в себя наличие инженерных объектов: котельные, насосные станции различного назначения, трансформаторные подстанции, ГРП, ШРП, подземные резервуары запаса воды для пожаротушения.

Состояние сетей – удовлетворительное. Перечень необходимых мероприятий определяется владельцами сетей. В основном требуется проведение, текущего или капитального ремонта. Планируется частичная модернизация сети инженерных коммуникаций, а также, прокладка новых.

В настоящее время на данной территории имеется закрытая сеть дождевой канализации.

5.3. Транспорт.

Существующая магистральная улица районного значения проходит по сопредельной территории. В пределах границ разработки ДПТ планируется реконструировать ул. Посмитного и ул. Генуэзская в магистральную улицу районного значения.

Улицы Каманина и Аркадийский переулок являются жилыми.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральным улицам.

По ул. Генуэзской осуществляется движение трамваев по маршруту № 5, троллейбусов по маршрутам №№ 5, 13, автобусов по маршруту № 129 и маршрутных такси №№ 168, 198.

Остановочные пункты городского транспорта находятся на магистральных улицах. Расстояние между остановками общественного транспорта не превышает 500 м.

Пересечение магистральных улиц решены в одном уровне, движение на перекрестках магистральных улиц, в настоящее время, регулируемое в районе пересечения ул. Посмитного и ул. Генуэзской.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам магистральных и жилых улиц (переулка).

В пределах границ разработки ДПТ, в настоящее время отсутствуют переходы магистральной улицы в разных уровнях.

Устройства многоуровневых транспортных развязок в сроках разработки ДПТ не планируется. Техническая характеристика маршрутов электротранспорта представлена в таблице 7.

Таблица 7

№ маршрута	Маршрут	Протяженность (км)	Скорость движения (км/час)	Интервал движения (мин.)	Количество составов (единиц)
1	2	3	4	5	6
Трамвай					
5	Аркадия – Автовокзал	17,9	14,6	5-6	14
Троллейбус					
5	Аркадия – ул. Новосельского	18,5	13,8	27-28	5
13	ул. 25-й Чапевской дивизии – Аркадия	12,2	14,2	10	5

Техническая характеристика автобусных маршрутов представлена в таблице 8.

Таблица 8

№ маршрута	Маршрут	Протяженность (км)	Скорость движения (км/час)	Интервал движения (мин.)	Количество подвижного состава <u>будни</u> выходные (единиц)
1	2	3	4	5	6
129	Аэропорт – рынок «Привоз»Автовокзал	34,2	28,5	23	<u>3</u> 2

Техническая характеристика маршрутных такси представлена в таблице 9.

Таблица 9

№ маршрута	Маршрут	Протяженность (км)	Скорость движения (км/час)	Интервал движения (мин.)	Количество подвижного состава <u>будни</u> выходные (единиц)
1	2	3	4	5	6
168	ул. Маршала Говорова – магазин «Копейка»	82,0	21,6	3	<u>41</u> 35
198	ул. Неждановой – Аркадия	27,2	20,9	6	<u>14</u> 12

5.4. Озеленение и благоустройство.

Система озеленения рассматриваемой территории включает в себя участки зеленых насаждений усадебных участков и приобъектных территорий общественных зданий, элементов озеленения улиц, озеленение склонов.

На рассматриваемой территории основным видом посадки деревьев вдоль улиц являются отдельно стоящие рабатки и участки травяных газонов, на которых высажены деревья и кустарники. Основными элементами озеленения склонов являются отдельно стоящие деревья и кустарники. На территориях общественных объектов имеются озелененные участки с отдельно растущими деревьями.

В соответствии с Программой развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г., в перечне территорий предназначенных под разбивку новых скверов, зеленых зон и реконструкции, существующих не значатся участки, расположенные на территории разработки ДПТ. Участок зеленой зоны вдоль ул. Генуэзской, включая сквер около памятника Посмитному, до разворотного кольца трамвая 5-го маршрута находятся на обслуживании в КП «Горзелентрест».

Благоустройство существующих улиц включает в себя наличие твердого покрытия проезжей части, мощение тротуаров, устройство въездов на участки усадебной и дачной застройки, приобъектные территории общественных зданий.

5.5. Планировочные ограничения.

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

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

Объекты, оказывающие вредные воздействия на людей или превышающие ПДК вредных веществ, являющимися источниками выделения вредных веществ, запахов, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвуковых волн, ионизирующих излучений на данной территории отсутствуют.

Охранная зона от ТП составляет 3,0 м. Расстояние от ТП составляют: 10 м до окон жилых и общественных зданий; 25 м до лечебных и 15 м до оздоровительных учреждений. Защитная зона ГРП (ШРП) составляет в зависимости от давления газа на входе – 10 - 15м.

Размещение новых ТП, ГРП не предусмотрено.

- расстояние от объектов инфраструктуры

существующие

Расстояние от автостоянок приняты, исходя из числа машиномест, и составляют: 10 м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10 шт.); 10 м до общественных и 15 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50 шт.); 15 м до общественных и 25 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 100 шт.); 25 м до общественных и 35 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.).

Расстояние от контактных проводов трамвайных и троллейбусных линий следует принимать до жилых и общественных зданий - не менее 5 м.

прогнозируемые

Расстояние от автостоянок приняты, исходя из числа машиномест, и составляют: 10 м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10 шт.); 10 м до общественных и 15 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50 шт.); 15 м до общественных и 25 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 100 шт.); 25 м до общественных и 35 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.).

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

В границах территории разработки ДПТ отсутствуют подземные и открытые источники водоснабжения, водозаборные и водоочистные сооружения.

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

По данным Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации, часть участка разработки ДПТ размещается в границах комплексной охранной зоны отдельной группы памятников «Аркадия».

Охранная зона недвижимых памятников культурного наследия составляет 50,0м (согласно п. 3 раздела А «Временной инструкции об организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской РСР», утвержденной Госстроем УРСР и Министерством культуры УРСР по согласованию с Украинским обществом охраны памятников истории и культуры от 09.08.1968г.). Хозяйственная деятельность на территории охранных зон памятников не предусмотрена.

На востоке территория, разработанная ДПТ, граничит с памятником археологии многослойное (сабашиновское и черняховское) поселение «Аркадия» XIV-XII в.в. до н.э. и II-

IV в.в. н.э., а также – с зоной охраны археологического культурного слоя указанного объекта археологического наследия.

Согласно разделу 6 «Сохранение и охрана историко-культурного наследия» тома IV «Территориальное развитие и архитектурно-планировочная организация территории. Жилищное строительство. Система общественного обслуживания» Генерального плана города Одессы, утверждённого решением Одесского городского совета от 05.03.2015г. №6489-VI, режимы использования вышеуказанных территорий определены, согласно материалам научно-исследовательской работы «Историко-архитектурного опорного плана, проекта зон охраны, определение границ и режимов использования исторических ареалов г. Одессы», которые разработаны Научно-исследовательским институтом памятниковоохранных исследований (г. Киев) в 2007г., и утверждены приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08, и имеющимися охранными договорами (см. Приложение).

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

Участок разрабатываемого ДПТ входит в прибрежную защитную полосу Черного моря и лиманов.

Территория разработки не входит в пляжную зону Черного моря и лиманов.

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

На рассматриваемой территории отсутствуют особо ценные природные объекты, гидрометеорологические станции.

Охранные зоны трансформаторных подстанций составляют 3м. Трансформаторные подстанции мощностью не более 2х1000 кВА и распределительные пункты напряжением до 20 кВ размещены закрытыми, размещены на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее 10м.

Санитарно-защитные зоны трансформаторных подстанций напряжением 330 кВ и выше, определяются по результатам замеров.

Санитарно-защитные зоны от катален определяются, в соответствии с действующими санитарными нормами.

Ширина санитарных разрывов и защитных полос газопроводов среднего давления составляет 4м, напорных сетей - 5м, ненапорных – 3м.

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

В границах разработки ДПТ земли около военных объектов Вооруженных Сил Украины и других военизированных формирований, в приграничной полосе, отсутствуют.

- границы красных линий улиц

существующие

Ширина улиц в границах красных линии улиц составляет:

ул. Посмитного – 35,0м.

ул. Генуэзская – 40,0м.

Аркадийский пер. – 25,0м.

прогнозируемые

Проектом детального плана территории предусмотрено изменение ширины улиц в красных линиях, расширение выполнялось за счет полос озеленения. При этом учитывались границы существующих землепользователей.

Ширина улиц в границах красных линии улиц составляет:

ул. Посмитного – 25,0м.

ул. Генуэзская – 40,0м.
ул. Каманина – 10,0м.
Аркадийский пер. – 20,0м.

- гранично допустимая высота зданий

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

В указанных границах высота зданий ограничена требованиями, определяемыми ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2014, ДБН Б.2.2-2-2008, научно-проектной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов».

- максимально допустимый процент застройки земельного участка

Максимально допустимый процент застройки земельного участка – 40 %.

- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)

Максимально допустимая плотность населения на участках многоэтажной застройки (в пределах жилых образований) – 450 чел./га, на отдельных участках – в соответствии с п.3.7, прим. 5 ДБН 360-92**.

- отступ до границ красных и линий регулирования застройки

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для общественных зданий – по границе красной линии.

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для жилых домов – 3,0м.

- минимально допустимые расстояния до существующих зданий и сооружений

В соответствии с требованиями ДБН 360-92**, ДБН В 1.1-7-2002, ДБН В 1.1-12-2014.

6. Использование территории.

На настоящее время, в границах разработки ДПТ размещается жилая и общественная застройка, представленная малоэтажными и усадебными жилыми домами и зданиями оздоровительно-рекреационного назначения.

Учреждения и предприятия обслуживания расположенные на территории квартала представлены отдельностоящими, встроено-пристроенными и встроеными в жилые дома объектами.

При этом, в границах указанной территории отсутствуют дошкольные и школьные учебные заведения.

На участке размещаются учреждения общегородского значения.

Реконструкцией территории кварталов не предусматривается снос существующих зданий.

Территория в границах разработки по назначению подразделяется на следующие виды:

- Территории, предназначенные для размещения усадебных жилых домов;
- Территория, предназначенная под размещение многоэтажной многоквартирной застройки (5-9 эт.);
- Территория, предназначенная для размещения объектов общественного назначения общегородского значения;
- Территории, предназначенные для размещения объектов общественного назначения районного значения;
- Территории, предназначенные для размещения объектов оздоровительно-рекреационного назначения;
- Территории озеленения склонов;

• Территории, предназначенные для размещения объектов транспортной инфраструктуры.

Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в таблице 10.

Таблица 10

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
I	Участок в границах разработки ДПТ, в том числе:	26,37	100%
1	Жилая застройка, в том числе:	<u>20,81</u>	<u>79</u>
	Малоэтажная высокоплотная застройка (усадебного типа)	20,32	77
	Многоэтажная многоквартирная застройка (5-9 этажей)	0,49	2
2	Общественно-деловая территория, в том числе:	<u>0,81</u>	<u>3</u>
2.1	территории городского значения, в том числе:	0,51	2
	Административных учреждений	0,51	2
2.2	Территории районного значения:	0,30	1
3	Курортно-рекреационная территория	<u>2,71</u>	<u>10</u>
4	Улицы и дороги	<u>2,01</u>	<u>7</u>
5	Озеленение (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)	<u>0,03</u>	<u>1</u>
5.1	Озеленение общего пользования	0,03	1

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

Структура застройки.

Данные территории, с учетом приоритетного функционального использования, подразделяется на:

- селитебную территорию, предназначенную для размещения жилых и общественных объектов, учреждений социального, культурного и бытового назначения, внутриквартальных транспортных и инженерных сетей, зеленых насаждений общего пользования и т.п. объектов;
- рекреационную территорию, предназначенную для размещения дач, туристических гостиниц и санаториев;
- территории транспортной и инженерной инфраструктуры.

Селитебная территория, в свою очередь, подразделяется на участки размещения объектов общегородского значения – это Генеральное консульство Республики Болгария, Автосалон «Mobil 1 Центр», Крюинговое агентство, ООО «Вита Маритайм», участки размещения объектов районного значения - Аркадиевский отдел милиции РОВД Приморского района, Салон красоты «Имидж-студия Александра Новикова». Объекты микрорайонного значения – продуктовые магазины, аптеки, банкоматы.

На рекреационной территории размещаются Центр отдыха «Аркадия Плаза», Гостинично-ресторанный комплекс «Palace Del Mar», Гостиница «Вилла Неаполь», Комплекс отдыха «Уютный», Апартаменты «Алиса».

На территории транспортной и инженерной инфраструктуры размещаются коллективные автостоянки, автосервис, ТП и т. п. объекты.

Ниже в таблице 11 приведено проектное распределение территории в пределах разработки ДПТ на расчетный срок

Таблица 11

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
I	Участок в границах разработки ДПТ, в том числе:	26,37	100%
1	Жилая застройка, в том числе:	<u>20,13</u>	<u>76</u>
	Малоэтажная высокоплотная застройка (усадебного типа)	19,64	74
	Многоэтажная многоквартирная застройка (5-9 этажей)	0,49	2
2	Общественно-деловая территория, в том числе:	<u>0,81</u>	<u>3</u>
2.1	территории городского значения, в том числе:	0,51	2
	Административных учреждений	0,51	2
2.2	Территории районного значения:	0,30	1
3	Курортно-рекреационная территория	<u>2,80</u>	<u>11</u>
4	Улицы и дороги	<u>1,11</u>	<u>4</u>
5	Озеленение (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)	<u>1,52</u>	<u>6</u>
5.1	Озеленение общего пользования	1,52	6

7. Характеристика видов использования территории.

Участок разработки ДПТ подразделяется на различные типы зон и подзон.

Рассматриваемая территория застраивалась в разные времена и на ней размещались здания различного назначения. При определении границ зон учитывалась необходимость группирования строений по схожим характеристикам.

Территория использовалась для размещения многоквартирных и многоквартирных жилых домов, общественных объектов общегородского значения, устройства тротуаров для движения пешеходов и дорог для автомобильного движения.

Зона «О» - непромышленная зона (объекты гражданского назначения), которая представлена подзонами «О-1», «О-2».

Территория подзоны «О-1» (зоны общегородского центра) предназначена для размещения объектов административных зданий органов управления, деловых учреждений, многоквартирных жилых домов, общественных учреждений и других многофункциональных объектов, которые обеспечивают общественные функции общегородского и регионального значения.

Территория подзоны «О-2» (деловые зоны) предназначена для размещения административных, научных, деловых и сопутствующих объектов транспортной инфраструктуры (мест для парковки транспортных средств). В этих зонах могут размещаться жилые дома.

Зона «Ж» (жилые зоны) представлена подзонами «Ж-1», «Ж-3».

Территория подзоны «Ж-1» (территория для размещения усадебных и жилых домов) предназначена для размещения многоквартирных домов, включая земельные участки и сблокированные многоквартирные жилые дома на соседних земельных участках.

Территория подзоны «Ж-3» (смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка) предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Зона «ТР» (транспортной инфраструктуры) представлена подзоной «ТР-2» - зона

улиц, площадей, дорог.

Территория подзоны «ТР-2» (зоны транспортной инфраструктуры) - территории улиц, площадей (в границах красных линий), дорог.

Зона «Р» представлена территориями, которые предназначены для размещения природно-заповедных территорий, национальных и региональных природных парков, природных заказников, ботанических садов, зоологических парков, памятников садово-парковой архитектуры.

Территория подзоны "Р-3" - рекреационная зона озелененных территорий общего пользования.

Зона «КЛ» предназначена для размещения санаториев, санаториев-профилакториев для взрослых, для родителей с детьми.

Разработанная схема зонирования территории дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определенных зон на расчетный период генерального плана.

7.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.

Согласно Закону Украины «О регулировании градостроительной деятельности», схема 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.

Совокупность видов использования и предельных параметров нового строительства и реконструкции объектов архитектуры в составе градостроительного регламента являются едиными для всех объектов в пределах соответствующей зоны, если иное не оговорено в составе регламента.

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: красные линии улиц, границы земельных участков; границы территорий учреждений; границ природных объектов и других границ.

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.

К преимущественным видам относятся виды застройки и использования территорий, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, других обязательных требований, не могут быть запрещены.

К сопутствующим видам относятся виды застройки и использования, которые сопутствуют преимущественным видам и, которые, по отношению к последним являются вспомогательными. Относятся объекты, которые технологически связаны с объектами преимущественных видов или способствуют безопасности в соответствии с нормативно-технической документацией, сооружения, которые необходимы для охраны объектов преимущественного и допустимого видов использования.

К допустимым видам относятся виды застройки и использования недвижимости, для которых необходимо получение специальных согласований или специальных разрешений.

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ выделены территориальные зоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-

Таблица 12

I. Непроизводственные (общественные) зоны:	
О-1	Зона общегородского центра.
О-2	Деловая зона.
II. Жилые зоны:	
Ж-1	Усадебная застройка.
Ж-3	Смешанная многоквартирная застройка и общественная застройка.
III. Ландшафтно-рекреационные зоны:	
Р-3	Рекреационная зона зеленых территорий общего пользования
IV. Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-2	Зона транспортной инфраструктуры.
V. Курортная зона:	
КЛ	Зона санаториев.

8. 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.

Настоящим ДПТ не предусматривается изменений режима использования территории. На рассматриваемой территории расположены участки жилой и общественной застройки, участки, на которых размещаются объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, участки размещения объектов коммунально-складского и специального назначения.

На территории прилегающих кварталов размещается индивидуальная жилая застройка. Единичными объектами на этой территории являются малоэтажные общественные здания, объекты коммунального назначения, объекты инженерной инфраструктуры, а также объекты оздоровительно-рекреационного назначения.

Данные кварталы относятся к селитебной зоне и предназначены для размещения жилой и общественной застройки.

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

Намерениями инвестора предусмотрено выполнить благоустройство территории земельного участка бывшего санатория «Приморье».

Режим использования вышеуказанной территории не подлежит изменению.

Основные мероприятия, которые будут выполнены до 2031г. (на расчетный этап), включают в себя:

- расширение проезжей части ул. Посмитного и Генуэзской до 2 полос в каждом направлении за счет полос озеленения;
- расширение проезжей части ул. Тенистой в районе пересечения с ул. Посмитного с 5,0м до 7,0м на расстоянии 115,0м до въезда-выезда с территории рекреационно-делового комплекса.

Расширение проезжей части выполнено за счет полос озеленения. Предусмотрена пешеходная сеть;

- расширение проезжей части проул. Клубничного в районе пересечения с ул. Посмитного с 5,0м до 7,0м на расстоянии 50,0м.

Расширение проезжей части выполнено за счет полос озеленения. Предусмотрена пешеходная сеть;

- изменение ширины улиц в красных линиях: ул. Посмитного – 25,0м, ул. Каманина – 10,0м, Аркадийский переулок – 20,0.

Изменения ширин улиц в красных линиях выполнены за счет полос озеленения

с целью создания нормативных ширин пешеходной сети улиц и с учетом границ земельных участков, которые переданы в собственность либо пользование;

- изменение границ земельного участка рекреационно-делового комплекса, площадь которого составит – 1,74га. Изменение границ земельного участка выполнено с учетом новообразованных границ красных линий, а также с учетом изъятия земельного участка под обслуживания существующей трансформаторной подстанции;

- благоустройство территорий (склоны) общего пользования с реконструкцией существующей пешеходной лестницы в районе пересечения улицы Тенистой и переулка Клубничного спуска на ул. Генуэзскую. Предусматривает расширение пешеходной части с 1,5м до 3,0м. Существующая сборная металлическая конструкция лестницы реконструкции не подлежит;

- организация велосипедной дорожки в двух направлениях вдоль проезжей части ул. Генуэзская с устройством защитного ограждения.

- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, наружного освещения, благоустройство территорий и озеленение, устройство новой и модернизации существующей системы отведения ливневых стоков;

- устройство пешеходных аллей и дорожек вдоль проезжей части улиц и проездов;

- определение мероприятий, необходимых для обеспечения движения маломобильных групп населения;

- обеспечение минимизации отрицательного влияния на природную среду решений, принятых при планировании и застройки территорий;

- санация рассматриваемой территории и упорядочение способов хранения автотранспорта.

Проектными решениями рассматриваемого ДПТ определена условная граница и ориентировочная площадь сквера возле памятника М.А. Посмитному, расположенного на пересечении ул. Посмитного и ул. Генуэзской, а также вдоль ул. Генуэзской от ул. Академика Курчатова до трамвайного кольца 5-го трамвая. Граница сквера проходит: по границе подпорной стены разворотного кольца трамвая №5, по границе зеленых насаждений общего пользования вдоль ул. Генуэзской. Ул. Посмитного, по существующей границе упорядоченного благоустройства со стороны застроенного участка рекреационно-делового комплекса. Ориентировочная площадь составляет – 0,06га.

Ориентировочная площадь зеленых насаждений вдоль ул. Генуэзской составляет – 1,52га, включая сквер возле памятника М.А. Посмитному.

Сквер благоустроен: имеются цветники и газонное травяное покрытие; тротуарное покрытие выполнено из бетонных монолитных плит.

При реализации проектных решений рассматриваемого детального плана территории (на первый этап и расчетный период), сквер сохраняется.

Объекты культурного наследия, расположенные в границах разработки настоящего ДПТ и в зоне влияния, должны быть сохранены, согласно Закона Украины «Об охране культурного наследия», научно-проектной документации «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» и другой нормативно-правовой документации в сфере охраны культурного наследия.

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

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 территорий природно-заповедного фонда, другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения (далее - проект землеустройства). В соответствии с которым 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 природно-заповедного фонда, другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; градостроительной документации; проектной документации по вопросам охраны окружающей природной среды, сохранение объектов культурного наследия; другой документации, необходимой для разработки проекта землеустройства; **определение режима территории**, в том числе охранных обязательств и ограничений на использование земельного участка.

Поэтому, материалы разработанной градостроительной документации в дальнейшем могут служить исходными данными для разработки проекта землеустройства по определению границ сквера возле памятника М.А. Посмитному.

8.1. Режим использования территорий зон охраны памятников культурного наследия

Согласно информации Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации в границах улиц Посмитного, Генуэзская, Каманина и Аркадийский переулок от 06.08.2015г. №01-13/2086, а также на основании результата проведенных дополнительных архивных исследований по уточнению мест размещения комплекса памятников градостроительства и архитектуры по ул. Посмитного, 1 (спальные корпуса №1 и №2 и столовая дома отдыха «Приморье») от 22.10.2015г. №01-13/2742, часть рассматриваемой территории размещена в границах комплексной охранной зоны отдельной группы памятников «Аркадия».

В границах указанной комплексной охранной зоны по ул. Посмитного, 1 расположены памятники градостроительства и архитектуры местного значения, которые занесены в список объектов, принятых под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского городского совета народных депутатов от 27.12.1991г. №580:

- спальный корпус № 1 дома отдыха «Приморье» (1954-1956 г.г., арх. Л. К. Афанасьева, Л. Н. Павловская);
- спальный корпус № 2 дома отдыха «Приморье» (1962 г., арх. А. Гольденберг);
- столовая дома отдыха «Приморье» (1951-1953 г.г., арх. Л.К. Афанасьева, Л. Н. Павловская, А. Гольденберг).

Для охраны зданий-памятников определены режимы использования памятников на основании имеющихся охранных договоров на памятник культурного наследия:

- спальный корпус №1 дома отдыха «Приморье» общей площадью 1528,0м² - охранный договор №04-02/1212 от 28.05.2013г.;
- столовая дома отдыха «Приморье» общей площадью 698,8м² - охранный договор №04-02/1213 от 28.05.2013г.;

- спальный корпус №2 дома отдыха «Приморье» общей площадью 291,7м² - охранный договор №04-02/1214 от 28.05.2013г.

В соответствии с охранными договорами, собственник зданий-памятников берет на себя обязательство по их охране. Режим использования зданий-памятников определен в вышеуказанных договорах.

Вышеуказанные объекты культурного наследия расположены в границах комплексной охранной зоны отдельно размещенной группы памятников «Аркадия», граница которой проходит:

- вдоль ул. Генуэзской;
- вдоль северной границы земельного участка санатория «Молдова» до пересечения с ул. Тенистой;
- вдоль ул. Тенистой (пересекая ул. Посмитного) до пересечения с пер. Хрустальным;
- вдоль территории зеленых насаждений общего пользования (сформированной вдоль ул. Генуэзской от разворотного кольца 5-го трамвая до пересечения с ул. Каманина) со стороны жилой усадебной застройки;
- вдоль границы Акадийского пляжа;
- вдоль общественной застройки по ул. Гагаринское плато.

На территории указанной комплексной охранной зоны отдельной группы памятников «Аркадия» в зоне влияния разрабатываемого ДПТ расположены следующие памятники градостроительства и архитектуры местного значения:

- корпус санатория «Молдова» по ул. Посмитного, 2 (1955-1956 г.г., арх. И. О. Гродский, В. Ф. Смирнов, Б.) угол ул. Генуэзская;
- морские ванны и купальни в Аркадийской балке (1913г., арх. Ф. П. Нестурх, решение ОИК № 580 от 27.12.1991 г.);
- мостик трамвайный (1910г., инж. М. Ф. Безчастнов) в Аркадийской балке по пер. Хрустальному, 1-3;
- парк «Аркадия» (1930г., инж. М. Ф. Безчастнов, А. Гольденберг) в Аркадийской балке по ул. Генуэзской.

С восточной стороны территория, которая рассматривается настоящей градостроительной документацией, граничит с Зоной охраны археологического культурного слоя многослойного поселения «Аркадия» XIV-XII ст. до н.э., II-IV ст. н.э.

Границы и режимы использования памятников культурного наследия определены научно-проектной документацией, утвержденной приказом Министерства культуры Украины от 20.06.2008 г. № 728/0/16-08.

На вышеуказанные здания и сооружения распространяется действие Закона Украины «Об охране культурного наследия» в части обеспечения мероприятий по защите объектов культурного наследия, сохранению традиционного характера среды исторического населенного пункта, ограничениям строительных, земельных и других работ, которые негативно влияют на состояние объектов культурного наследия и их исторического окружения.

В соответствии со ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия», с целью защиты традиционного характера среды отдельных памятников, вокруг них должны устанавливаться зоны охраны памятников: **охранные зоны**.

Согласно п. 3 раздела А «Временной инструкции по организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской ССР», утвержденная Госстроем УССР и Министерством культуры УССР по согласованию Украинского общества охраны памятников истории и культуры от 09.08.1968г., границы охранных зон определяются с учетом существующих границ (улицы, кварталы, скверы и др.) и исторической топографии местности. Наименьшим отдалением границы охранной зоны от памятника следует считать – 50,0м.

В виду отсутствия установленных зон охраны объектов культурного наследия, проектными решениями настоящего ДПТ определены зоны охраны для памятника архитектуры и градостроительства местного значения - спального корпуса №1 дома

отдыха «Приморье» общей площадью 1528,0м², столовой дома отдыха «Приморье» общей площадью 698,8м², спального корпуса №2 дома отдыха «Приморье» общей площадью 291,7м² - охранные договора №04-02/1212 от 28.05.2013г., №04-02/1213 от 28.05.2013г., №04-02/1214 от 28.05.2013г.

Границы охранной зоны установлены от внешних габаритов памятников культурного наследия на расстоянии минимального отдаления - 50,0м.

Согласно п. 3.4 ДБН Б.2.2-2-2008, в охранной зоне при согласовании с соответствующим органом охраны культурного наследия и соответствующим органом по вопросам градостроительства и архитектуры могут выполняться:

- работы, связанные с сохранением, реабилитацией и восстановлением зданий и сооружений, перепланирование и отделка, формирующие историческую среду памятника;

- устройство дорог и дорожек, в отдельных случаях небольших автостоянок, внешнего освещения, озеленение и отделка, размещение рекламы, установления информационных стендов и витрин, относящихся к памятнику, и обеспечение других форм благоустройства, вызванных условиями современного использования, но только такими, которые не нарушают традиционного характера среды памятника и природного ландшафта, который подчинен памятнику;

- земельные работы, если они не нарушают среду памятника и имеющихся археологических объектов;

- замена предприятий, мастерских, складов, которые выводят из зоны, и зданий, которые сносятся, зданиями и сооружениями или зелеными насаждениями, которые не мешают визуальному восприятию и сохранению памятника, и не нарушают ее окружения;

- выборочные реконструкция и увеличение размеров отдельных зданий, которые не нарушают традиционный характер среды, в соответствии с разработанными и согласованными историко-градостроительными обоснованиями;

- новое строительство возможно лишь в исключительных случаях и только по проектам, разработанным на основании историко-градостроительных обоснований и согласованными с соответствующими государственными органами охраны культурного наследия.

Согласно ст. 17 Закона Украины «Об охране культурного наследия», земли, на которых расположены памятники археологии, принадлежат к землям, которые могут находиться исключительно в государственной собственности.

Согласно ст. 22 Закона Украины «Об охране культурного наследия», памятники, их части, связанное с ними движимое и недвижимое имущество запрещается сносить, изменять, заменять, передвигать (переносить) на другие места.

Согласно п. 2 ст. 26 Закона Украины «Об охране культурного наследия», консервация, реставрация, реабилитация, музеефикация, ремонт и приспособление памятников местного значения осуществляются при наличии письменного согласования органа исполнительной власти областных государственных администраций в соответствии с их компетенцией, на основании согласованной с ними научно-проектной документации.

Разработке проектов консервации, реставрации, реабилитации, музеефикации, ремонта и приспособления памятников предшествует проведение необходимых научно-исследовательских работ, в том числе археологических и геологических.

Согласно п. 3 ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия», на охраняемых археологических территориях, в границах зон охраны памятников запрещаются градостроительные, архитектурные или ландшафтные преобразования, строительные, мелиоративные, путевые, земляные работы без разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия.

Согласно ст. 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия», если во время проведения каких-либо земляных работ будет выявлено находку археологического или исторического характера, исполнитель работ обязан приостановить их дальнейшее ведение и на протяжении одного дня сообщить о находке Управление культуры национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Государственного органа охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.

В границах **охранной зоны памятников** дома отдыха «Приморье» имеются существующие здания и сооружения, поэтому в дальнейшем, **при уточнении границ охранной зоны памятников, необходимым будет разработка научно-проектной документации «Зоны охраны памятника (памятников) архитектуры и градостроительства», порядок разработки, согласования, утверждения и использования, которой приведен в п. 4 ДБН Б.2.2-2-2008 и историко-градостроительного обоснования.**

9. Предложения по зонированию территории.

**Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории.
Условия и ограничения застройки земельных участков.**

9.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-1 – Зона общегородского центра.

Предназначена для размещения объектов административных зданий органов управления, деловых учреждений, многоквартирных жилых домов, общественных учреждений и других многофункциональных объектов, которые обеспечивают общественные функции общегородского и регионального значения.

Преимущественные виды использования:

- коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (нотариальные конторы, нотариусы, юридические консультации, ломбарды, агентства недвижимости, офисы, пункты предварительной продажи билетов и т.п.);
- деловые и бизнес-центры;
- гостиницы;
- многофункциональные здания и комплексы, включающие помещения различного назначения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения автомобилей;
- сооружения коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимой для обслуживания данной зоны или города в целом (при обязательном соблюдении государственных строительных, санитарных, противопожарных норм и правил).

Допустимые виды использования:

- многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами обслуживания.

О-2 – Деловая зона.

Функциональная зона предназначена для размещения административных, научных, деловых и сопутствующих объектов транспортной инфраструктуры (мест для парковки транспортных средств). В этих зонах могут размещаться жилые дома.

Преимущественные виды использования:

- объекты торговли, общественного питания;
- объекты учреждений бытового и коммунального обслуживания;
- объекты досугово-развлекательного назначения;
- объекты физкультурно-оздоровительного назначения;
- объекты здравоохранения (аптеки, ФАП);
- офисные здания.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- гостевые автостоянки;
- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры;

Допустимые виды использования:

- спорткомплексы (с бассейном и без);

- малые архитектурные формы для предпринимательской деятельности.

II. Жилые зоны.

Ж-1 – Усадебная застройка.

- предназначается для размещения многоквартирных жилых домов, включая земельные участки.

Преимущественные виды использования:

- многоквартирные индивидуальные жилые дома (с приусадебными участками).

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие административные здания местного значения и повседневного обслуживания: отделения связи, милиции, Сбербанка, администрации, коммунальные службы, здания органов местного самоуправления, некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения и т.д.;
- сооружения коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимой для обслуживания данной зоны или города в целом (при обязательном соблюдении государственных строительных, санитарных, противопожарных норм и правил).
- отдельно стоящие и встроенно-пристроенные индивидуальные гаражи на 1-2 автомобиля;
- хозяйственные постройки на территории приусадебного участка - сараи, хлева, летние кухни, мастерские, погреба, котельные, бойлерные и т.п.;
- парники, теплицы, колодцы, навесы, выгребные ямы, туалеты, заборы, ворота, калитки, замощение и т.п.;
- выращивание на приусадебных участках фруктов и овощей, ягодников, цветов.
- объекты благоустройства и озеленения территории;
- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста и занятий физкультурой;
- площадки для мусоросборников общего пользования.

Допустимые виды использования:

- 1-3-этажные сблокированные жилые дома;
- временные сооружения для осуществления предпринимательской деятельности;
- объекты общественной застройки и социальной сферы в составе общественных центров, в виде отдельных сооружений или в жилых домах на приусадебных участках при обязательном соблюдении государственных строительных, санитарных, противопожарных норм и правил и наличии свободной территории для обеспечения размеров земельных участков под объекты в соответствии с требованиями, приведенными в таблице 6.1 ДБН 360-92 ** (предприятия розничной торговли, предприятия бытового обслуживания, объекты здравоохранения, музеи, библиотеки и т.п.);
- ветеринарные приемные пункты;
- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта из расчета соответственно ДБН 360-92 **.

Ж-3 – Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия торговли;
- физкультурно-спортивные учреждения;
- детские дошкольные и школьные учреждения;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или встроенные;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

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

III. Зоны транспортной инфраструктуры.

Зона транспортной инфраструктуры ТР-2.

К данной зоне относятся территории улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования.

- проезжие части, пешеходные тротуары городских улиц;
- подземные пешеходные переходы с выходами;
- защитные зеленые насаждения вдоль проезжей части;
- мосты, тоннели, транспортные развязки.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- площадки для стоянки автотранспорта;
- пункты остановки пассажирского транспорта и их оборудования;
- троллейбусные линии и их обустройства
- сооружения линейного и энергетического хозяйства;
- сооружения сигнализации и связи городского электротранспорта;
- инженерные коммуникации;
- ограждение улиц и отбойники;
- дорожная информация (знаки и др.).

Допустимые виды использования.

- элементы наружной рекламы;
- малые архитектурные формы коммерческого назначения площадью не более 20 м², которые не имеют фундамента;
- архитектурные формы благоустройства (фонтаны, клумбы, декоративные насаждения, площадки отдыха);
- памятники.

IV. Ландшафтно-рекреационная зона.

Р-3 – Рекреационная зона озелененных территорий общего пользования.

В зону включены территории парков, скверов, садов, бульваров, городских садов, лесопарков, гидропарков, мемориальных парков, предназначенные для ежедневного отдыха населения.

Преимущественные виды использования:

- озелененные территории;
- физкультурные площадки;
- здания и сооружения административного и хозяйственного назначения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- сооружения коммунальной и инженерно-технической инфраструктуры, необходимые для обслуживания данной зоны;
- выездные кафе, пункты питания, торговли и сервисного обслуживания;
- пункты проката спортивного инвентаря;
- соответственно оборудованные экспозиционные зоны, устанавливаются администрацией.

Допустимые виды использования:

- открытые автостоянки для легковых автомобилей;
- временные павильоны и киоски для любых видов розничной торговли и обслуживания;
- малые архитектурные формы.

Основные виды использования могут осуществляться лишь при условии, что такая деятельность не противоречит целевому назначению территорий и объектов природно-заповедного фонда, установленным требованиям по охране, воспроизводству и использованию их природных комплексов и отдельных объектов.

V. Курортная зона.

КЛ – Зона санаториев.

Предназначаются для размещения санаториев, санаториев-профилакториев для взрослых, для родителей с детьми.

Преимущественные виды использования:

- санатории;
- профилактории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- сооружения коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимой для обслуживания данной зоны или города в целом (при обязательном соблюдении государственных строительных, санитарных, противопожарных норм и правил);
- здания и сооружения административного назначения, необходимые для обслуживания данной зоны;
- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта из расчета соответственно ДБН 360-92 **;
- колодцы, выгребные ямы, заборы, ворота, калитки, замощение и т.п.;
- малые архитектурные формы;
- спортивные площадки;
- игровые детские площадки;
- площадки для мусоросборников общего пользования.

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-1 – Зоны общегородского центра.

Таблица 13

Градостроительные условия и ограничения:		
1	<p>Предельно допустимая высота строений</p>	<p>ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3. Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли. Согласно рекомендациям утверждённого историко-архитектурного опорного плана города, историко-градостроительного обоснования и утверждённой градостроительной документации</p>
2	<p>Максимально допустимый процент застройки земельного участка</p>	<p>Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</p>
3	<p>Максимально допустимая плотность населения</p>	<p>Согласно п. 3.7 и 3.8 и табл. 6.1 ДБН 60-92** для предприятия обслуживания</p>
4	<p>Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки</p>	<p>Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала</p>
5	<p>Планировочные ограничения</p>	<p>Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м, расстояние до окон офисных помещений – 10 м</p>
6	<p>Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений</p>	<p>Согласно п.3.13, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов»</p>
7	<p>Охранные зоны инженерных коммуникаций</p>	<p>Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией</p>
8	<p>Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»</p>	<p>Согласно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1.-1-2008 «Инженерные изыскания в строительстве»</p>
9	<p>Требования к благоустройству (в том числе, восстановлению территорий)</p>	<p>Согласно требований ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», согласно ст. 22, 23 Закона Украины «О благоустройстве населенных пунктов»</p>
10	<p>Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей</p>	<p>В соответствии: с п.п. 7.26-7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка</p>

		городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии разделом 7 с ДБН 360-92** или с изменением №4 от 21.06.2011г. №67
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ДБН 360-92**, ст. 36 ЗУ «Об охране культурного наследия» и раздела 6 тома IV утвержденного Генерального плана города Одессы. В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы»
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

О-2 – Деловые зоны.

Таблица 14

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3. Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли. Согласно рекомендациям утверждённого историко-архитектурного опорного плана города, историко-градостроительного обоснования и утверждённой градостроительной документации
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
3	Максимально допустимая плотность населения	Согласно п. 3.7 и 3.8 и табл. 6.1 ДБН 60-92** для предприятия обслуживания
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала
5	Планировочные ограничения	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м, расстояние до окон офисных помещений – 10 м
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов»
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной

		нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1.-1-2008 «Инженерные изыскания в строительстве»
9	Требования к благоустройству (в том числе, восстановлению территорий)	Согласно требований ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», согласно ст. 22, 23 Закона Украины «О благоустройстве населенных пунктов»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии: с п.п. 7.26-7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии разделом 7 с ДБН 360-92** или с изменением №4 от 21.06.2011г. №67
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ДБН 360-92**, ст. 36 ЗУ «Об охране культурного наследия» и раздела 6 тома IV утвержденного Генерального плана города Одессы. В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессь»
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 – Усадебная жилая зона.

Таблица 14

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Согласно ДБН 360-92 **, не выше 3 этажей, утвержденной градостроительной документации и рекомендаций утвержденного историко-архитектурного опорного плана (для зон регулирования застройки)
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	В каждом отдельном случае, исходя из градостроительной ситуации и вида застройки
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8*
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6 м, Жилых - не менее 3 м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого	Согласно ДБН 360-92 **, ст. 36 ЗУ «Об охране культурного наследия», раздел 11 Историко-архитектурного опорного плана, Государственных

	ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержден Приказом Министерства здравоохранения Украины от 19 июня 1996 №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»; согласно ст. 22,26 Закона Украины «О благоустройстве населенных пунктов»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26÷7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии разделом 7 с ДБН 360-92** или с изменением №4 от 21.06.2011г. №67
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ДБН 360-92**, ст. 36 ЗУ «Об охране культурного наследия» и раздела 6 тома IV утвержденного Генерального плана города Одессы. В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы»
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

Ж-3 – Смешанная многоэтажная жилая застройка и общественная застройка.

Таблица 15

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Согласно ДБН 360-92 **, не выше 4 этажей, утвержденной градостроительной документации и рекомендаций утвержденного историко архитектурного опорного плана (для зон регулирования застройки)

2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8*
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6 м, Жилых - не менее 3 м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92 **, раздел 11 Историко-архитектурного опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержден Приказом Министерства здравоохранения Украины от 19 июня 1996 №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	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. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26÷7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии разделом 7 с ДБН 360-92** или с изменением №4 от 21.06.2011г. №67
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ДБН 360-92**, ст. 36 ЗУ «Об охране культурного наследия» и раздела 6 тома IV утвержденного Генерального плана города Одессы. В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы»

13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
----	---	--

III. ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ТР-2 – Зона транспортной инфраструктуры.

Таблица 16

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Согласно градостроительного расчета
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно градостроительного расчета
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно градостроительного расчета
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6 м, Жилых - не менее 3 м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92 **, ст. 36 ЗУ «Об охране культурного наследия», раздел 11 Историко-архитектурного опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержден Приказом Министерства здравоохранения Украины от 19 июня 1996 №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные исследования для строительства»
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», Согласно ст. 22,24 Закона Украины «О благоустройстве населенных пунктов»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26÷7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии разделом 7 с ДБН 360-92** или с изменением №4 от 21.06.2011г. №67
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ДБН 360-92**, ст. 36 ЗУ «Об охране культурного наследия» и раздела 6 тома IV утвержденного Генерального плана города Одессы. В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы»
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

IV. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ.

Р-3 – Рекреационные зоны озелененных территорий общего пользования.

Таблица 17

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется в соответствии с Государственными строительными нормами о спортивных сооружениях, ДБН В.2.2-13:2003, научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы»
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно градостроительного расчета
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно табл. 6.1 ДБН 360-92** для предприятий обслуживания
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6 м, Жилых - не менее 3 м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92 **, ст. 36 ЗУ «Об охране культурного наследия», раздел 11 Историко-архитектурного опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержден Приказом Министерства здравоохранения Украины от 19 июня 1996 №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008	Согласно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные исследования для строительства»

	«Инженерные изыскания для строительства»	
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», Согласно ст. 22,24 Закона Украины «О благоустройстве населенных пунктов»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. п. 7.26÷7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии разделом 7 с ДБН 360-92** или с изменением №4 от 21.06.2011г. №67
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ДБН 360-92**, ст. 36 ЗУ «Об охране культурного наследия» и раздела 6 тома IV утвержденного Генерального плана города Одессы. В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы»
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

**V. КУРОРТНЫЕ ЗОНЫ.
КЛ – Зоны санаториев.**

Таблица 18

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется в соответствии с Государственными строительными нормами о спортивных сооружениях, ДБН В.2.2-13:2003, научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы»
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно градостроительного расчета
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно табл. 6.1 ДБН 360-92** для предприятий обслуживания
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6 м, Жилых - не менее 3 м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92 **, ст. 36 ЗУ «Об охране культурного наследия», раздел 11 Историко-архитектурного опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержден Приказом Министерства здравоохранения Украины от 19 июня 1996 №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1

	от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	(Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные исследования для строительства»
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», Согласно ст. 22,24 Закона Украины «О благоустройстве населенных пунктов»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. п. 7.26÷7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии разделом 7 с ДБН 360-92** или с изменением №4 от 21.06.2011г. №67
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ДБН 360-92**, ст. 36 ЗУ «Об охране культурного наследия» и раздела 6 тома IV утвержденного Генерального плана города Одессы. В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы»
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.

Территория в границах разрабатываемого ДПТ относится к средней зоне, освоение которой было начато еще в XIX веке. Поэтому формирование планировочно-пространственной организации следует рассматривать с учетом временного фактора.

Основным толчком развития этих территорий послужил факт переформирования ее с пригородных территорий в городские. Первоначальная застройка была сформирована за счет размещения малоэтажной застройки, размещаемой в произвольном порядке. На приусадебных участках размещались хозяйственные постройки и благоустроенные дворы. Часть территорий занята земельными участками оздоровительных учреждений. В более поздние времена на этой территории за счет реконструируемых участков появились среднеэтажные жилой дом со встроенными общественными помещениями и отдельно стоящие общественные здания малой этажности.

В настоящее время планировочная композиция квартала подчинена созданию

комфортных условий для проживания отдыхающих людей и населения рассматриваемых кварталов, улучшения условий приложения труда на предприятиях и учреждениях обслуживания, расположенных на территории разработки ДПТ. Сложившаяся застройка кварталов не является комплексной. В настоящее время в пределах границ территории разработки ДПТ проживает 1158 человек (расчетная величина).

Согласно проектным решениям ДПТ, планируется благоустроить территорию земельного участка рекреационно-делового комплекса. Автостоянки размещаются, в основном, на территории дворов в виде расположенных открытых площадок. На участках имеются индивидуальные гаражи для хранения легкового транспорта.

Решениями, принятыми при разработке настоящего ДПТ, на ближайшую перспективу не увеличится плотность застройки квартала.

В настоящее время расселение жителей из ветхих или аварийных жилых домов не требуется.

Плотность населения до реконструкции рассматриваемой территории и после нее составляет 44 чел./га.

По высотности и характеру существующего комплекса, его можно отнести к доминирующей застройке.

Общее озеленение территории включает в себя озеленение внутри дворовых пространств, участков озеленения общественных объектов, озеленение склонов.

На расчетный период планируется сохранить сложившееся озеленение улиц.

В соответствии с Программой развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013г.г. в перечне территорий предназначенных под разбивку новых скверов, зеленых зон и реконструкции существующих территорий, расположенные в пределах разработки ДПТ, не значатся.

11. Жилой фонд и расселение.

Жилой фонд кварталов в границах разработки ДПТ состоит из усадебных многоквартирных жилых домов малой этажности, различного времени постройки. На участке, расположенном по адресу: ул. Посмитного, 9-а размещается многоквартирный 5-ти этажный жилой дом.

Характеристика сохраняемого существующего многоквартирного жилого дома представлена в таблице 19.

Таблица 19

№	Наименование	Количество квартир шт.		Количество жителей	Этажность	Общая площадь м ²	Адрес
		Однокомнатных	Многокомнатных				
1	жилой дом со встроенными административными помещениями	80		198	5	6973	ул. Посмитного, 9-а
		40	40				

Согласно расчетам, в однокомнатных квартирах проживает 96 человек, а в многокомнатных – 102 человека.

Ориентировочная усредненная площадь однокомнатной квартиры – 60 м², а многокомнатной квартиры – 114 м².

По своим показателям жилой дом следует отнести к домам I категории комфортности (коммерческое жилье).

Общая потребность в придомовых территориях сохраняемого существующего

многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 20.

Таблица 20

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	80	198	138,6	12	
2	Для отдыха взрослого населения	0,1	80	198	19,8	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2	80	198	39,6	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3	80	198	59,4	20	100
5	Для выгула собак	0,3	80	198	59,4	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8	80	198	158,4	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0	80	198	1188,0		
	Итого				1663,2		

- * минимальное удаление до жилого дома при вместимости автостоянки до 10 машиномест
- ** максимальное удаление от наиболее удаленного входа в жилой дом до автостоянки, при условии устройства на ее территории мест для хранения автотранспорта инвалидов

Встроенные объекты общественного назначения размещены в нижних этажах существующего многоквартирного жилого дома.

Во встроенных помещениях могут размещаться:

- административные помещения, юридические консультации, нотариальные конторы, загсы, конторы жилищно-эксплуатационных организаций;
- продуктовые и промтоварные магазины розничной торговли общей площадью до 150 м²;
- предприятия общественного питания с обеденным залом до 50 м²;
- парикмахерские, мастерские по ремонту часов, мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви расчетной площадью до 100 м²;
- отделения связи общей площадью не более 700 м²;
- отделения банков, магазины и киоски по продаже прессы;
- поликлиники, женские консультации, раздаточные пункты молочных кухонь, рентгено-стоматологические кабинеты (при обеспечении требований НРБУ);
- филиалы библиотек, выставочных залов;
- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий жителей микрорайона общей площадью до 150 м²;
- помещения для проведения культурно-массовой работы с населением в виде

- проведения лекций, собраний;
- библиотеки-читальни, комнаты для индивидуальных занятий, работ кружков, детские художественные школы;
- общественные приемные депутатов для организации приема граждан, центры социальной защиты населения, центры занятости населения базового уровня (до 50 посетителей и до 15 сотрудников центров);
- автоматические телефонные станции, предназначенных для телефонизации жилых зданий, общей площадью до 100 м²;
- помещения групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного и третьего этажей).

Потребности в мощности учреждений и предприятий обслуживания приведены в главе 13.

На территории разрабатываемого ДПТ жилая застройка представлена, в основном, усадебной застройкой.

Общее количество домов составляет 190 единиц.

Усадебные жилые дома имеют этажность 1-3 этажа.

Расчетная общая площадь застройки – 21355,6 м².

Расчетная общая площадь усадебных жилых домов составляет 32854,7 м².

Расчетное количество населения, проживающее в усадебных жилых домах, составляет 950 человек. При расчете принята среднестатистическая семья, проживающая в усадебном доме, состоящая из 5 человек.

В настоящее время на рассматриваемой территории размещаются два недостроенных одноэтажных дома, расчетной общей площадью 171,7 м².

Учитывая расчетное количество проживающих в многоквартирном жилом доме людей, общее расчетное число проживающих в границах территории разрабатываемого ДПТ должно составлять 1 148 человек.

12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

Исторически сложившаяся ситуация развития района – организация территорий под размещение учреждений рекреационного характера сохраняется в настоящее время.

В то же время, на территории разработки ДПТ отсутствуют общедоступные детские дошкольные и школьные учреждения.

В непосредственной близости от границ разработки ДПТ расположены детские дошкольные учреждения:

- частный детский сад «Патапон» по ул. Фонтанская дорога, 69/2;

- частный детский сад «Элит-М» по ул. Мореходный, 13.

Проектными решениями ДПТ в границах ул. Каманина, ул. Литературная, Компасный переулок, Мореходный переулок и территорией парка «Юность», планируется разместить детский сад на 25 мест.

В непосредственной близости от границ разработки ДПТ расположены общеобразовательные школы:

- среднеобразовательная школа №38 I-III ступени по ул. Фонтанская дорога, 37;

- среднеобразовательная школа №56 I-III ступени по ул. Тенисная, 1.

Проектными решениями ДПТ в границах ул. Каманина, ул. Литературная, Компасный переулок, Мореходный переулок и территорией парка «Юность», планируется разместить среднеобразовательную школу I-III ступени на 36 классов.

Радиусы обслуживания вышеуказанных учреждений образования находятся в пределах нормативных значений.

Организация размещения предприятий и учреждений сети обслуживания основана по функционально-территориальному ступенчатому принципу. Все объекты обслуживания подразделяются по повторяемости пользования на три группы: повседневного,

периодического и эпизодического пользования.

К повседневно посещаемым относятся детские сады, школа, другие учебные заведения, продовольственные магазины. Периодически посещаемые (период 7 – 10 дней) – это предприятия торговли (непродовольственные магазины) и общественного питания, учреждения внеклассного обучения, клубного характера, поликлиники, специального обучения, предприятия бытового обслуживания. Предприятия эпизодического использования (периодичность посещений – не чаще одного – двух раз в месяц) – это лечебные учреждения, банки, предприятия связи, некоторые виды предприятий бытового обслуживания и т. п.

В виду близости расположения предприятий торговли и общественного питания, предприятий обслуживания, на территории разработки ДПТ не планируется размещение каких-либо новых отдельностоящих объектов данного характера.

Номенклатура и мощности предприятий и учреждений обслуживания могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

Для хранения индивидуального автотранспорта проживающих на территории разработки ДПТ людей, были организованы наземные открытые площадки и индивидуальные гаражи.

Для временного хранения личного автотранспорта работников и посетителей общественных объектов планируется устройство наземных автостоянок.

Существующее состояние наличия предприятий и учреждений обслуживания, размещаемых в границах ДПТ в настоящее время приведены в таблице 21.

Таблица 21

№ №	Объект	Нормативный радиус обслуживания	Нормативная потребность на 1000 жителей	Наличие предприятий и учреждений обслуживания в границах ДПТ
1	<i>Детские дошкольные учреждения</i>	300	37,5 чел.	В пределах границ разработки отсутствуют
2	<i>Детские школьные учреждения I-II степеней (ступеней)</i>	750	133,5 чел.	Французская частная школа «Ecolrancaise Privee»; Частная школа-гимназия «Мрія»
3	<i>Детские школьные учреждения III степени (ступени)</i>	2000		Одесская общеобразовательная школа № 38 I-III ступеней; Одесская общеобразовательная школа № 56 I-III ступеней; Одесская общеобразовательная школа № 81 I-III ступеней
4	<i>Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой</i>	300	По заданию	В пределах границ разработки отсутствуют
5	<i>Внешкольные учреждения жилых районов</i>	750-1500	По расчету	В пределах границ разработки отсутствуют
6	<i>Помещения для физкультурно-</i>	500	70 м ² общей площади	Во встроенных общественных

	<i>оздоровительных занятий и досуга</i>			помещениях
7	<i>Помещения или здания для занятий творчеством и спортом молодежи</i>	1500	80 м ² общей площади	Во встроенных общественных помещениях
8	<i>Культурно-зрелищные центры жилых районов, в т.ч.:</i>	1500		
	<i>Помещения для культурно-массовой работы с населением</i>		15	Во встроенных общественных помещениях
	<i>Клубные учреждения и центры досуга</i>		35	Во встроенных общественных помещениях
	<i>Кинотеатры и видеозалы</i>		12	В пределах границ разработки отсутствуют
9	<i>Физкультурно-спортивные центры жилых районов</i>	1500	0,5га	В пределах границ разработки отсутствуют
10	<i>Поликлиники и их филиалы в городах</i>	1000	24 посещения	В пределах границ разработки отсутствуют
11	<i>Раздаточные пункты молочной кухни</i>	500/800	4 порции на 1 ребенка (до года)	В пределах границ разработки отсутствуют
12	<i>Молочные кухни</i>		0,3 м ² на 1 ребенка (до года)	В пределах границ разработки отсутствуют
13	<i>Аптеки</i>	500/800	0,09 объекта	Сеть аптек «Гілея»
14	<i>Предприятия торговли</i>	500/800	230 м ² торговой площади	Продуктовый магазин, ЧП Ситано
15	<i>Предприятия общественного питания</i>	500/800	7 мест	Гостинично-ресторанный комплекс «Palace Del Mar»
16	<i>Предприятия бытового обслуживания местного значения</i>	500/800	2 раб. места	Салон красоты «Имидж-студия Александра Новикова»
	<i>Прачечная самообслуживания</i>		10 кг белья в смену	В пределах границ разработки отсутствуют
	<i>Химчистка самообслуживания</i>		4 кг вещей в смену	То же
17	<i>Бани</i>	500/800	5 мест	-//-
18	<i>Отделения связи и филиалы сберегательного банка</i>	500	0,16 объекта	Банкомат, КБ ПриватБанк, ПАО, Приморский район; Банкомат, Райффайзен

				Банк-Аваль, ПАО, Приморский район; Банкомат, КБ ПриватБанк, ПАО, Приморский район
--	--	--	--	---

Жители кварталов, вошедших в территорию разработки настоящего ДПТ обслуживаются городской поликлиникой № 6 и городской детской поликлиникой № 4.

В районе 9-й станции Большого Фонтана восстанавливается подстанция скорой помощи на 10 машин.

В соответствии с материалами разрабатываемого генерального плана, планируется устройство пожарного депо по адресу: ул. Пионерская.

В непосредственной близости в «Аркадия-сити» размещаются большое количество предприятий и учреждений обслуживания.

Ниже в таблице 22 приведена потребность в учреждениях и предприятиях обслуживания для людей, проживающих в существующих жилых домах.

Таблица 22

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	$37,5 \times 1,148 = 43$	до 80 мест – 45 м ² ; свыше 80 мест – 40 м ²
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	мест	По заданию	По заданию	ясли-сад 100 мест -32 м ² ; свыше 100-28 м ² ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м ²
3	I-II степени – основная школа	мест	Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	$133,5 \times 1,148 = 153$	на 22 класса - 2,0 га, на 33 класса - 2,5 га
4	I-III степени – средняя полная школа				
5	Внешкольные учреждения	мест	13,3% от числа школьников V-IX классов	$153 : 11 \times 5 \times 0,133 = 9$	по заданию
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	$24 \times 1,148 = 28$	0,1 га на 100 посещений, но не менее 0,3 га
7	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомашина	1 на 10 тыс. чел. в пределах зоны 15-минутной	$4000 \times 0,1148 = 460$ выездов в год	0,05 на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га

			доступности на специальном автомобиле		
8	Аптеки групп: I-II III-V VI-VII	объект	0,104, в т.ч. для городского населения - 0,09;	$0,09 \times 1,148 = 1 (0,10)$	0,3 га или встроенные; 0,25 га или встроенные; 0,2 га или встроенные
9	Молочные кухни	порция в сутки на 1 ребенка (до 1 года)	4	$4 \times 1,148 = 5$	0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га
10	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребенка (до 1 года)	0,3	$0,3 \times 1,148 = 0,34$	встроенные
11	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	мест	по заданию	не планируется	145-170 м ² на 1 место
12	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	$0,01 \times 1,148 = 0,011$	
13	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале	м ² общей площади	70	$70 \times 1,148 = 80$	
14	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80,0	$80 \times 1,148 = 92$	
15	Помещения реабилитационного назначения	м ² площади пола	15	$15 \times 1,148 = 17$	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	посетительских мест	15-20 мест или 50-60 м ² площади пола	$(15 \div 20) \times 1,148 = 17 \div 23$ мест $(50 \div 60) \times 1,148 = 57 \div 69$ м ²	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	$35 \times 1,148 = 40$	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	$12 \div 25$	$(12 \div 25) \times 1,148 = 14 \div 29$	
19	Танцевальные залы	мест	6	$6 \times 1,148 = 7$	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых	м ² площади пола	3	$3 \times 1,148 = 3,4$	по заданию

	автоматов				
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. хранения чит. мест	$\frac{3,5}{2 \div 3}$	$\frac{3,5 \times 1,148 = 4,00}{(2 \div 3) \times 1,148 = 2,3 \div 3,4}$	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м ² торговой площади	70 30	70x1,148=80 30x1,148=34	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
24	Рыночные комплексы	м ² торговой площади	24÷40	(24÷40)x1,148= 28÷46	14 м ² - до 600 м ² ; 7 м ² - свыше 3000 м ²
25	Предприятия общественного питания	мест	7	7x1,148=8,0	га на 100 мест: до 50 - 0,2-0,25; более 50 до 150 - 0,2-0,15; свыше 150 - 0,1
26	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	3x1,148=3,4	
27	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	2x1,148=2,3	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	10x1,148=11,5	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	4x1,148=4,6	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	3x1,148=3,4	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	объект	0,16	0,16x1,148= 1 (0,18)	IV-V (до 9 тыс. чел.) - 0,07-0,08; III-IV (9-18 тыс. чел.) - 0,09-0,1; II-III (20-25 тыс. чел.) - 0,11-0,12.
32	Отделения банков	операционная касса	1 операционная касса на 10÷30 тыс. чел.	1	0,2 – двух 0,5 - семи
33	Отделения и филиалы сбере-	операционное место	1 операционное место (окно) на 2÷3	1	0,5 - трех 0,4-20

	гательного банка		тыс. чел.		
34	Юридические консультации	рабочее место	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел.	1	
35	Нотариальная контора	рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1	
36	Жилищно-эксплуатационные организации жилых кварталов	объект	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	1	0,12-0,15 га на объект
37	Пункт приема вторичного сырья от населения	объект	1 объект на 20 тыс. жителей	1	0,01 га на объект
38	Пожарное депо при количестве жителей города более 501 до 1000 тыс. чел.	пожарный автомобиль	1 на 10,0 тыс. чел.	1	0,9 - 1,75 га на объект
39	Гостиницы	мест	4,8	4,8 x 1,148=5,5	при количестве мест гостиницы, м ² на одно место: от 25 до 100 – 55

В таблице 23 приведены технико-экономические показатели зданий и сооружений рекреационно-делового комплекса.

Таблица 23

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Спальный корпус №1			
1	Общая площадь здания	м ²	1528,6
2	Общая площадь помещений подвала, в том числе:	м ²	441,6
3	Площадь основных помещений	м ²	114,3
4	Площадь вспомогательных помещений	м ²	304,2
5	Площадь других помещений	м ²	23,1
6	Общая площадь помещений I этажа, в том числе:	м ²	533,1
7	Площадь основных помещений	м ²	325,6
8	Площадь вспомогательных помещений	м ²	167,7
9	Площадь других помещений	м ²	39,8
10	Общая площадь помещений II этажа, в том числе:	м ²	533,9
11	Площадь основных помещений	м ²	277,3
12	Площадь вспомогательных помещений	м ²	195,2
13	Площадь других помещений	м ²	81,4

14	Общая площадь основных помещений	м ²	717,2
15	Общая площадь вспомогательных помещений	м ²	667,1
16	Общая площадь других помещений	м ²	144,3
17	Высота подвала	м	2,75
18	Высота наземных этажей	м	4,30
19	Количество номеров	единиц	26
20	Количество наземных этажей	этаж	2
Грязелечебница			
21	Общая площадь здания	м ²	753,3
22	Общая площадь помещений подвала, в том числе:	м ²	156,0
23	Площадь основных помещений	м ²	
24	Площадь вспомогательных помещений	м ²	135,4
25	Площадь других помещений	м ²	20,6
26	Общая площадь помещений I этажа, в том числе:	м ²	289,9
27	Площадь основных помещений	м ²	75,4
28	Площадь вспомогательных помещений	м ²	192,4
29	Площадь других помещений	м ²	22,1
30	Общая площадь помещений II этажа, в том числе:	м ²	307,4
31	Площадь основных помещений	м ²	184,4
32	Площадь вспомогательных помещений	м ²	101,3
33	Площадь других помещений	м ²	21,7
34	Общая площадь основных помещений	м ²	259,8
35	Общая площадь вспомогательных помещений	м ²	429,1
36	Общая площадь других помещений	м ²	64,4
37	Высота подвала	м	3,10
38	Высота наземных этажей	м	3,95
39	Количество кабинетов	единиц	12
40	Количество наземных этажей	этаж	2
Столовая			
41	Общая площадь здания	м ²	688,9
42	Общая площадь помещений подвала, в том числе:	м ²	178,6
43	Площадь основных помещений	м ²	122,2
44	Площадь вспомогательных помещений	м ²	56,4
45	Общая площадь помещений I этажа, в том числе:	м ²	510,3
46	Площадь основных помещений	м ²	353,0
47	Площадь вспомогательных помещений	м ²	157,3
48	Общая площадь основных	м ²	475,2

	помещений		
49	Общая площадь вспомогательных помещений	м ²	213,7
50	Высота подвала	м	2,70
51	Высота наземных этажей	м	5,85
52	Количество наземных этажей	этаж	1
Административный корпус			
53	Общая площадь здания	м ²	120,1
54	Площадь основных помещений	м ²	85,5
55	Площадь вспомогательных помещений	м ²	34,6
56	Высота наземных этажей	м	3,75
57	Количество наземных этажей	этаж	1
Спальный корпус №2			
58	Общая площадь здания	м ²	291,7
59	Общая площадь помещений I этажа, в том числе:	м ²	150,3
60	Площадь основных помещений	м ²	114,5
61	Площадь вспомогательных помещений	м ²	25,7
62	Площадь других помещений	м ²	10,1
63	Общая площадь помещений II этажа, в том числе:	м ²	141,4
64	Площадь основных помещений	м ²	116,1
65	Площадь вспомогательных помещений	м ²	15,2
66	Площадь других помещений	м ²	10,1
67	Общая площадь основных помещений	м ²	230,6
68	Общая площадь вспомогательных помещений	м ²	40,9
69	Общая площадь других помещений	м ²	20,2
70	Высота наземных этажей	м	4,45
71	Количество наземных этажей	этаж	2
Проходная			
72	Общая площадь здания	м ²	5,9
73	Высота этажа	м	4,0
Проходная			
74	Общая площадь здания	м ²	7,2
75	Высота этажа	м	4,0
Фитнес-клуб			
74	Общая площадь здания	м ²	374,8
75	Общая площадь помещений I этажа, в том числе:	м ²	187,7
76	Площадь основных помещений	м ²	112,9
77	Площадь вспомогательных помещений	м ²	59,4
78	Площадь других помещений	м ²	15,4
79	Общая площадь помещений II этажа, в том числе:	м ²	187,1
80	Площадь основных помещений	м ²	120,6
81	Площадь вспомогательных	м ²	48,4

	помещений		
82	Площадь других помещений	м ²	18,1
83	Общая площадь основных помещений	м ²	233,5
84	Общая площадь вспомогательных помещений	м ²	107,8
85	Общая площадь других помещений	м ²	33,5
86	Высота наземных этажей	м	3,25
87	Количество наземных этажей	этаж	2
Бар			
88	Общая площадь здания	м ²	52,0
89	Площадь основных помещений	м ²	42,9
90	Площадь вспомогательных помещений	м ²	9,1
91	Высота этажа	м	3,5
Бизнес центр			
92	Общая площадь здания	м ²	42,6
93	Высота этажа	м	3,5
Проходная			
94	Общая площадь здания	м ²	8,4
95	Высота этажа	м	2,5
Проходная			
96	Общая площадь здания	м ²	10,2
97	Высота этажа	м	2,5
Дизельная			
98	Общая площадь здания	м ²	16,5
99	Высота этажа	м	3,0
Проходная			
100	Общая площадь здания	м ²	3,8
101	Высота этажа	м	2,5
Техническое помещение			
102	Общая площадь здания	м ²	33,4
103	Высота этажа	м	3,0

В таблице 24 приведены технико-экономические показатели рассматриваемой территории рекреационно-делового комплекса.

Таблица 24

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Здания и сооружения рекреационно-делового комплекса			
1	Общая площадь территории, в том числе:	га	1,7162
2	Площадь застройки	м ²	4 159,0
3	Площадь благоустройства:	м ²	13 003,0
4	Площадь мощений	м ²	4 725,0
5	Площадь озеленения	м ²	5 148,0
6	Площадь бассейна	м ²	300,0
7	Площадь спортивных площадок	м ²	830,0

В таблице 25 приведены технико-экономические показатели рассматриваемой территории рекреационно-делового комплекса после изменений границ красных линий.

Таблица 25

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Здания и сооружения рекреационно-делового комплекса			
1	Общая площадь территории, в том числе:	га	1,74
2	Площадь застройки	м ²	4 152,2
3	Площадь благоустройства:	м ²	13 247,8
4	Площадь мощений	м ²	3 960,9
5	Площадь озеленения	м ²	4 560,9
6	Площадь бассейна	м ²	300,0
7	Площадь спортивных площадок	м ²	4 437,74

В таблице 26 приведены технико-экономические показатели общеобразовательных учебных заведений, расположенных на нормативном удалении от границ разрабатываемого ДПТ.

Таблица 26

№№	Наименование учебного заведения	Количество учеников и классов				Количество групп продленного дня		К-во смен	Адрес
		Расчетное	Кол. классов	Фактическое	Свободных мест	группа	уч.		
1	Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней № 56	1100	35	1096	4	1	30	2	ул. Тенистая, 1
2	Одесская специализированная школа I-III ступеней № 38	810	30	795	15	1	30	2	Фонтанская дорога, 15-а
3	Одесская специализированная школа I-III ступеней гимназия № 6	2003	*	1733	270	1	30	2	ул. Александра Невского, 43/2-а

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

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время магистральными улицами являются: ул. Посмитного и Генуэзская. Улицы Каманина и Акадийский переулок являются жилыми.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральным улицам, которые

обеспечивают транспортную связь между различными районами города.

Исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной и уличной сети города и требований нормативной документации ДБН 360 - 92** «Планирования и застройка городских и сельских поселений», ДБН В.2.3 - 5 - 2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», определены следующие параметры участков улиц, находящиеся в границах разработки ДПТ.

До реконструкции квартала в границах разработки настоящего ДПТ:

1. ул. Посмитного характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 400 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 1,5м;
- ширина улицы в границах красных линий – 35,0м;
- скорость движения 60км/час.

2. ул. Генуэзская характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 400 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 4,5м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,0м;
- ширина улицы в границах красных линий – 40,0м;
- скорость движения 60км/час.

В границах улицы осуществляется движение рельсового общественного электротранспорта.

3. ул. Каманина характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 200 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 1,15-2,15м;
- скорость движения 60км/час.

4. Аркадиевский переулок характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 200 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 1,5м;
- ширина улицы в границах красных линий – 25,0м;
- скорость движения 60км/час.



Фото 2. Пересечение ул. Посмитного и ул. Генуэзской



Фото 3. Пересечение ул. Посмитного и Акадийского переулкa



Фото 4. Разворотное кольцо трамвая №5

Характеристики улиц в границах ДПТ на период разработки проекта планируется изменить.

Для осуществления возможности подъезда к отдельным жилым домам организованы сквозные и тупиковые проезды, шириной 3,5 ÷ 6,0 м и протяженностью до 150 м. Проезды сквозь здания организованы через арки шириной 3,5 м и высотой 4,25 м. Тупиковые проезды оканчиваются разворотными площадками 12,0 x 12,0 м.

В пределах придомовых территорий движение пешеходов организуется по внутривдворовым проездам.

Пересечения улиц в настоящее время организовано в одном уровне. Регулирование транспортных потоков осуществляется с помощью светофоров. Устройство многоуровневых транспортных развязок на период до 2031г. в границах данной территории не предусматривается.



Фото 5. Разворотное кольцо трамвая №5

Проектными решениями предусматривается:

- расширение проезжей части ул. Посмитного и Генуэзской до 2 полос в каждом направлении за счет полос озеленения;
- расширение проезжей части ул. Тенистой в районе пересечения с ул. Посмитного с 5,0м до 7,0м на расстоянии 115,0м до въезда-выезда с территории рекреационно-делового комплекса.

Расширение проезжей части выполнено за счет полос озеленения. Предусмотрена пешеходная сеть;

- расширение проезжей части проул. Клубничного в районе пересечения с ул. Посмитного с 5,0м до 7,0м на расстоянии 50,0м.

Расширение проезжей части выполнено за счет полос озеленения. Предусмотрена пешеходная сеть.

После реконструкции квартала в границах разработки настоящего ДПТ:

1. ул. Посмитного характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 400 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,25м;
- ширина улицы в границах красных линий – 25,0м;
- скорость движения 60км/час.

2. ул. Генуэзская характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 400 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 4;

- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,5м;
- ширина улицы в границах красных линий – 40,0м;
- скорость движения 60км/час.

В границах улицы осуществляется движение рельсового общественного электротранспорта.

3. ул. Каманина характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 200 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 1,15-2,15м;
- ширина улицы в границах красных линий – 10,0м;
- скорость движения 60км/час.

4. Аркадиевский переулок характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 200 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,0м;
- ширина улицы в границах красных линий – 20,0м;
- скорость движения 60км/час.

Расчетное количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92** с изменениями (см. таблицу 27). По своим характеристикам, многоквартирный жилой дом по комфортности относятся к домам I категории.

Таблица 27

№ з/п	Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности	Количество машиномест	
		для постоянного хранения автомобилей	для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
1	Жилые здания, которые размещаются в средней зоне города (I категории комфортности)	0,8	0,1
2	Доступное жилье, которое строится с государственной поддержкой (I категории комфортности)	0,4	0,1
3	Жилой фонд социального назначения (II категории комфортности)	0,1	0,1

В настоящее время на указанной территории размещается многоквартирный жилой многоэтажный дом, в котором размещается 80 квартир, из них, 40 - однокомнатные. По своим параметрам этот дом отнесен к I категории комфортности. Общая потребность в машиноместах, для постоянного хранения автотранспорта проживающих в нем людей, учитывая, что этот дом размещается в средней зоне города, составляет $40 \times 0,8 \times 0,5 + 40 \times 0,8 = 48$. Общая потребность машиномест для временного хранения автотранспорта проживающих в жилом

доме людей и их гостей составляет $80 \times 0,1 = 8$.

Для хранения автотранспорта людей с ограниченными физическими возможностями – не менее 1 места.

Для постоянного хранения автотранспорта проживающих в усадебных домах людей на приусадебных участках размещаются гаражи боксового типа.

Согласно табл. 7.6 ДБН 360-92**, расчетное нормативное количество машино-мест на автостоянках отеля при количестве номеров – 26, составляет – 4-5 машино-мест. На территории зданий и сооружений рекреационно-делового центра размещена открытая автостоянка на 10 машино-мест – в пределах нормы.

В настоящее время на данном участке имеются открытые оборудованные автостоянки с характеристиками, указанными в таблице 28.

Таблица 28

№	Адрес автостоянки	Количество машино-мест	Площадь м ²
1	ул. Посмитного, 9-а	9	112,50
2	ул. Посмитного, 9-а	5	62,50
3	пер. Кристальный, 1/1	20	250,00
4	пер. Аркадиевский	77	962,50
5	пляж «Аркадия»	150	1875,00
6	ул. Каманина (от пер. Кристального до пляжа «Аркадия»)	40	500,00

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

На открытых стоянках автомобилей и в местах парковки выделены места для личных автотранспортных средств инвалидов. Их вместимость определяется в зависимости от общей вместимости автостоянки и составляет 4 % от общего числа мест для крупных автостоянок. Или не менее 4 машиномест на автостоянках до 100 мест.

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

14. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.

На рассматриваемой территории размещены жилые и общественные здания, которые подключены к городским сетям питьевого водопровода, хозяйственной фекальной и ливневой канализации, газификации.

Теплоснабжение обеспечено от сети городского теплоснабжения и от автономных источников. Учреждения и предприятия общегородского значения имеют резервные источники теплоснабжения.

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

Молниезащита, токоотводы и заземление выполнены, в соответствии с требованиями ДСТУ Б В.2.5-38.

Многоэтажные жилые дома оснащены мусоропроводами. Вывоз мусора производится городскими службами не менее 2-х раз в сутки. Для сбора крупногабаритного мусора на

придомовых территориях предусмотрены отдельностоящие контейнерные площадки.

В границах разработки ДПТ отсутствуют магистральные сети электроснабжения.

Магистральные водонесущие сети, сети газоснабжения и теплоснабжения проложены под проезжей частью улиц.

Канализационный коллектор глубокого заложения расположен в подземном пространстве под территорией проезжей частью жилого квартала. В границах охранной зоны коллектора размещение зданий и сооружений не предусматривается.

15. Водоснабжение и канализация.

В объекты, расположенные на территории участка разработки ДПТ подача воды предусматривается централизованно из системы городского водоснабжения с подключением к существующим городским сетям. Сеть района - кольцевая, противопожарная, низкого давления.

Для обеспечения водоснабжения многоэтажных жилых домов предусматривается устройство насосных станций подкачки воды и хранения суточного запаса воды, которые размещаются в подвальных помещениях новых объектов.

Тушение пожаров предусматривается через гидранты, которые устанавливаются на сети хозяйственного водопровода и обеспечивают тушение каждого строения из двух гидрантов. Хранение запаса воды для нужд пожаротушения производится в подземных резервуарах. Для обеспечения наружного и внутреннего пожаротушения в подвальных или отдельно расположенных колодцах размещаются насосные станции.

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

По данным ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ» объем водопотребления объектов (промышленность), размещенных на территории разработки ДПТ, составляет на данный момент 0,179 тыс. м³/сут., протяженность водопроводных сетей в настоящее время составляет L=2,015 км, в том числе:

- ø 100, L=0,53 км;
- ø 125, L=0,41 км;
- ø 150, L=0,39 км;
- ø 300, L=0,525 км.
- ø 400, L=0,16 км.

Материал труб – чугун.

Водоотведение от объектов (промышленность), размещенных на территории разработки ДПТ составляет на данный момент 0,126 тыс. м³/сут., протяженность сетей водоотведения в настоящее время составляет L=3,082 км, в том числе:

- ø 200, L=2,102 км;
- ø 1200, L=0,38 км.
- ø 720, L=0,6 км.

Материал труб – сталь, керамика, железобетон.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных распределительных трубопроводов с подключением к существующим магистральным коллекторам.

Водоснабжение осуществляется от насосной станции «Главная».

Места подключения и мероприятия, связанные с подключением к городским системам, а также по реконструкции сооружений и сети общегородских систем и их стоимость определяются на последующих стадиях проектирования согласно техническим условиям филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс».

Отвод ливневых вод от территорий, на которых размещаются проектируемые объекты, осуществляется поверхностным способом по рельефу с последующим сбросом в существующую ливневую канализацию.

Существующий коллектор глубокого заложения диаметром 2225мм проложен вдоль ул. Генуэзской.

На перспективу устройство ливневой канализации не планируется.

16. Электроснабжение.

Электроснабжение существующей застройки осуществляется от ПС «Аркадия» 110/10 кВ.

На территории разработки ДПТ размещены существующие трансформаторные подстанции.

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 14,8 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 9,2 МВт.

Прогнозируемые объемы дополнительной мощности для электроснабжения объектов, размещаемых на данной территории составляют ориентировочно 2,5 МВт.

Потребление электроэнергии комплекса составляет 0,4 кВт/место.

Магистральные воздушные линии электропередач на данной территории отсутствуют.

Вдоль подземных кабельных линий электропередачи до 1 кВ, проложенных под тротуарами на земельном участке от крайних кабелей на расстоянии 0,6 м в направлении зданий и сооружений и на расстоянии 1 м в направлении проезжей части улицы устраивается охранная зона.

Территория на удалении от ТП на 3,0 м является охранной зоной и ограждается сетчатым ограждением. Санитарный разрыв до жилых и общественных зданий – 10 м, до лечебных – не менее 25 м, до оздоровительных учреждений – 15 м.

В качестве современных видов источников электрической энергии предлагается применение гелио-, геотермальных, ветровых установок и пр.

17. Тепло- и газоснабжение.

Основным источником теплоснабжения являются внешние тепловые сети, подключенные к существующей ТЭЦ, которая расположена в районе Пересыпи.

По данным Коммунального Предприятия «Теплоснабжение города Одессы», тепловые сети и абоненты КП «Теплоснабжение города Одессы» отсутствуют.

Ориентировочная удельная тепловая мощность для гостиниц, кемпингов и moteley должна составлять 59 Вт/м² и удельное теплотребление, соответственно, 0,41 ГДж/м² год.

Теплоснабжение существующих зданий обеспечивается от местных источников.

В общественных зданиях и усадебных домах используются автономные источники для обеспечения теплоснабжения и теплого водоснабжения. В качестве основного расчетного топлива принят природный сетевой газ (метан).

По данным Публичного акционерного общества «Одессагаз» существующий расход газа – 0,57 млн. м³/год, в том числе на коммунально-бытовые услуги.

Протяженность газопроводов - общая – 8,367 км, в том числе:

- среднего давления – 3,112 км;

- низкого давления – 5,255 км.

Защитные полосы для газопроводов среднего давления составляют 4,0 м, для газопровода низкого давления составляет 2,0 м.

Газоснабжение существующих потребителей на рассматриваемой территории решается от существующих сетей и ШРП, расположенного в границах рассматриваемого ДПТ.

В зависимости от давления газа на вводе, расстояние от ГРП (ШРП) до зданий должно составлять 10,0 – 15,0 м (ДБН В.2.5-20-2001 «Газоснабжение»).

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

С целью улучшения экологического состояния окружающей среды, экономии топливно-энергетических ресурсов, дальнейшего повышения коэффициента эффективности

превращения энергии, в том числе за счет отказа от строительства внешних тепловых сетей, на дальнейших этапах проектирования предлагается применение современных нетрадиционных источников теплоснабжения. Необходимо также рассмотреть возможность применения в архитектурных решениях объектов термо-ветро-установок в комплексе с теплогенераторами для систем отопления и горячего водоснабжения. Для этого следует предусматривать при соответствующем технико-экономическом обосновании гелиокотельные, гелиосистемы для обеспечения горячего водоснабжения.

18. Сети связи.

Местные АТС размещаются в центрах телефонных нагрузок с учетом перспектив развития.

Оборудование подстанций емкостью 1000-2000 номеров может быть размещено в приспособляемых жилых помещениях с соблюдением необходимых мер пожарной и взрывобезопасности.

Телефонные и радиотрансляционные сети выполнены в подземном (кабельном) исполнении.

В жилых домах размещены подводящие линии кабельного телевидения.

Линии кабельного вещания рекомендуется выполнять в отдельном канале телефонной канализации. Подключение конкретных абонентов должно решаться на последующих стадиях проектирования, на основании технических условий эксплуатирующих организаций. Кабели телевидения рекомендуется прокладывать в существующей и проектируемой телефонной канализации.

19. Противопожарные мероприятия.

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

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства», «Правила пожарной безопасности в Украине», утвержденные приказом МВД Украины № 1417 от 30.12.2014 г. и зарегистрированные в Министерстве юстиции Украины № 252/26697 от 05. 03. 2015 г., ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», ДБН В.2.2-23~2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли», ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей», ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления», другими действующими строительными нормами и правилами и обеспечивают безопасную эксплуатацию зданий и сооружений комплекса.

Расстояния между зданиями и сооружениями соответствуют противопожарным нормам и обеспечивают возможность подъезда пожарных машин к проектируемому комплексу жилых домов и учреждений обслуживания. Принятые решения принципиально не нарушили сложившуюся систему подъездов спецавтотранспорта к участкам существующих зданий.

Вокруг зданий предусмотрен проезд пожарных машин для обеспечения доступа пожарных подразделений в любую квартиру. Подъезд организован по улицам и внутриквартальным проездам с асфальтобетонным покрытием.

Расстояние от края проезда до стен здания составляет 5,0 м для зданий условной высотой 26,5 м и 8,0 м для зданий условной высотой 47,0 м и более. Минимальная ширина проезда, предназначенного для движения пожарных машин, составляет 3,5 м.

В зоне между зданиями и проездами, а также на расстоянии 1,5 м от проезда со стороны, противоположной зданию, не размещаются ограждения, воздушные линии электропередачи и не устраивается рядовая посадка деревьев.

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов и существующих пожарных резервуаров. Предусмотрены новые пожарные резервуары.

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания обслуживаются существующей пожарной частью ГУ ГСЧС №2 (Привокзальная площадь, 1) - специальные автомобили (автолестница), автоцистерны или автонасосы (включая резервные).

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

В соответствии с материалами разрабатываемого генерального плана, планируется устройство пожарного депо по адресу: ул. Пионерская. **Расположение планируемого пожарного депо указано на основании материалов разработанного и утвержденного ДПТ в границах улиц: Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской, Пионерской и Гагаринского плато в г. Одессе (решение Одесского городского совета № 3905-VI от 09.10.2013 г.). Ориентировочно, по маршрутам: ул. Пионерская – пл. 10-го Апреля – ул. Черняховского или ул. Пионерская – пл. 10-го Апреля – ул. Пионерская, удаленность пожарного депо не превышает нормативные 3 км.**

Расчет объема пожарных резервуаров.

Для жилых зданий:

Расход воды на внешнее пожаротушение при численности населения от 1-5 тыс. чел. составляет – 10л/с (согласно табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013).

Время тушения пожара 3 часа.

Общий объем пожарных водоемов составляет - $10\text{л/с} \times 3,6 \times 3\text{ч} = 108 \text{ м}^3$.

Для общественных зданий:

Расход воды на внешнее пожаротушение при количестве этажей от 3-6 включительно составляет – 20л/с (согласно табл. 4 ДБН В.2.5-74:2013).

Время тушения пожара 3 часа.

Общий объем пожарных водоемов составляет - $20\text{л/с} \times 3,6 \times 3\text{ч} = 216 \text{ м}^3$.

В границах разработки ДПТ имеются водоемы, которые могут быть использованы для пожарных нужд ориентировочным объемом – $850,0 \text{ м}^3$.

При разработке ДПТ планируется устройство 1 резервуара объемом 500 м^3 .

Общий объем пожарных водоемов составит ориентировочно – 1350 м^3 .

При разработке ДПТ планируется размещение новых жилых домов усадебного типа (на земельных участках ранее переданных в собственность либо пользование гражданам под обслуживание и строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками), а, как следствие, увеличение числа жителей.

Количество жителей составит - 1 198 человек.

Степень огнестойкости новых жилых домов и общественных зданий – I (для домов повышенной этажности) и I – II (для остальных зданий).

При разработке ДПТ предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;

- строительство зданий с применением конструкций и материалов, обеспечивающих I-II степень огнестойкости;

- решения генерального плана, объемно-планировочные решения, принимаемые при проектировании, должны обеспечивать доступ в любое помещение или квартиру пожарных подразделений. Доступ пожарных обеспечивается с автолестниц и автоподъемников (в пределах технических возможностей);

- эвакуация людей осуществляется в течение расчетного времени;

- применение материалов группы по горючести «НГ» и «Г1», по дымообразующей способности «Д1»;

- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;

- вход в помещения подземного паркинга должен быть организован по отдельным лестницам;

- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин.

20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», территория относится к сейсмической зоне (7 баллов).

Но по данным Управления инженерной защиты территорий и развития побережья на рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками, развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи.

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

Для обеспечения мероприятий по противостоянию возможному подтоплению территории следует применять дренажную систему.

Инженерно-геологическое строение данной территории характеризуется наличием лессовидных суглинков различного механического состава, залегающих на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста. На большей глубине залегают толщи понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными мезотическими глинами.

В то же время, территория относится к подработанной подземными выработками: в глинистых грунтах имеются т.н. «мины», в известняках понтийского возраста неогена – «катакомбы».

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 может возникнуть необходимость выполнять дополнительные мероприятия по усилению оснований и фундаментов.

Уточнение бальности территории следует выполнить после проведения изыскательских работ по микросейсморайонированию.

Необходимость проведения геофизических изысканий определяется на более поздних стадиях проектирования.

Запрещается размещение зданий и сооружений без выполнения специальных мероприятий по инженерной защите территорий застройки.

Инженерная подготовка и защита территории должна быть выполнена в соответствии с ДБН В.2.4-3:2010 «Гидротехнические сооружения. Основные положения». Инженерное обеспечение и благоустройство территории должны соответствовать ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий».

В границах разработки ДПТ располагается территория, предназначенная под застройку, которая требует мероприятий по инженерной подготовки по следующим причинам:

- отнесение территории к сейсмической;
- наличия лессовидных грунтов;
- наличие территорий с возможными подземными выработками;
- территории возможного подтопления.

При разработке ДПТ определены следующие мероприятия по инженерной защите, которые должны обеспечить:

- предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня отрицательного воздействия возможных опасных процессов на защищаемые территории, здания и сооружения;
- наиболее полное использование местных строительных материалов и природных ресурсов;
- возможность преимущественного применения активных методов защиты;
- производство работ способами, не приводящими к появлению новых и (или)

интенсификации действующих геологических процессов;

- сохранение заповедных зон, ландшафтов, исторических памятников и т. д.;
- сочетание указанных мероприятий с мероприятиями по охране окружающей среды.

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, геофизические и гидрологические изыскания и прогнозные изменения инженерно-геологических условий при разных видах использования территории.

Для предупреждения просадочности грунтов и достижения стойкой эксплуатационной надежности здания и сооружений при строительстве следует выполнять как водопонижающие защитные мероприятия, так и повышенные качество конструктивных мероприятий (повышение несущей способности и общей пространственной жесткости каркаса, увеличение стойкости с помощью гибких соединений конструкций, которые должны обеспечивать нормальную работу при деформациях оснований).

Так как лессовидные суглинки просадочны (II тип просадочности по грунтовым условиям), 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 проездов, способы и направления отвода дождевых и талых вод. Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остается без изменений.

В настоящее время на рассматриваемой территории отвод поверхностных вод осуществляется по поверхности земли с отводом в общесплавную систему ливневой канализации. Организация отвода поверхностных вод обусловлена сложившейся вертикальной планировкой существующей застройки и осуществляется по рельефу с последующим сбросом в общегородскую систему ливневой канализации.

На перспективу на рассматриваемой территории не планируется устройство участков ливневой канализации.

В соответствии с решениями генерального плана на перспективу отвод поверхностных вод будет осуществляться по существующей схеме.

К основным мероприятиям инженерной защиты от подтопления участка строительства следует относить:

- регулирование стока и отвода поверхностных вод;
- устройство дренажных систем и отдельных дренажей (при необходимости).

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»). Стоимость мероприятий по вертикальной планировке и организации отведения поверхностных вод относится к стоимости проектирования зданий, сооружений, дорог и улиц.

21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

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

территории.

В границах разработки ДПТ отсутствуют предприятия, требующие устройство санитарно–защитных зон и выделяющие вредные выбросы в почву, воду или в атмосферу. Объекты, имеющие охранные зоны – канализационные насосные станции, ГРП (ШРП).

Рассматриваемая территория не принадлежит ни к заповедникам, ни к сельскохозяйственным землям. На площадке отсутствуют залежи полезных ископаемых.

По данным Департамента экологии и природных ресурсов места удаления отходов, склады непригодных и запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов на данной территории отсутствуют. Информация о превышении радиационного природного фона и радионуклидов – отсутствует. Источник загрязнения подземных вод расположен в районе разработки ДПТ наблюдается в местах скопления транспорта. Основным источником загрязнения воздуха является автотранспорт.

Контроль уровня загрязнения атмосферного воздуха на рассматриваемой территории осуществляется на стационарных постах № 8, расположенных по адресу: Французский бульвар, 89 № 19, а также на 1-ой станции Черноморской дороги. На рассматриваемой территории по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области превышен уровень ПДК по оксиду углерода.

Охрана и рациональное использование природных ресурсов.

Общая экологическая обстановка в районе разработки ДПТ нормальная.

Источников загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами на проектируемой территории нет.

Проектом предусматривается комплекс мероприятий, направленных на охрану окружающей среды:

- Озеленение участков с высоким уровнем благоустройства, уход и очистка территории;
- Защита почв от механического, химического и бактериального загрязнения, сохранение почвенно-растительного покрова;
- Вертикальная планировка территории, обеспечивающая поверхностный сток дождевых и талых вод;
- Для защиты от акустического загрязнения вдоль магистральной уличной сети, обеспечения акустического режима, которой отвечает гигиеничным нормативам, следует обеспечивать путем применения градостроительных, строительных и конструктивных мероприятий, а, также, использованием административно-организационных способов;
- Жилая застройка, детские сады и школы должны быть размещены в глубине квартала – на удалении от источников акустического загрязнения;
- Применение звукозащитных сооружений или защитных элементов в сооружениях первого эшелона застройки;
- Применение естественных и искусственных акустических экранов;
- Своевременный ремонт дорожных покрытий, прилегающих к участку внутриквартальных проездов.

Охрана атмосферы, водных объектов и грунтов от загрязнения.

Территория оснащена системами водоснабжения, хозяйственной фекальной канализации, электроснабжения, отопления (центральное), сетями связи. Сброс хозяйственных вод осуществляется в городские закрытые сети.

Теплоснабжение жилых комплексов осуществляется от городской сети центрального отопления.

Земляные работы по прокладке наружных инженерных сетей производятся на удалении не ближе 2 м от стволов деревьев и 1 м до кустарника.

После окончания строительства территории стройплощадок должны быть очищены

от мусора.

Территория, свободная от застройки, после окончания строительно-монтажных работ подлежит благоустройству и озеленению, в соответствии с проектными решениями. Травосмесь, предназначенная для посадки на газонах должна иметь плотную корневую систему. Вертикальная планировка поверхности земли выполнена с уклонами, обеспечивающими поверхностный водоотвод в систему ливневой канализации и исключающими застой воды.

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

Решениями, принятыми при разработке детального плана территории на этап от 3 до 7 лет предусматриваются следующие мероприятия:

- детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков;
- оценивается и анализируется мероприятия по устройству подземных паркингов и возможность использования существующих автостоянок для обеспечения размещения нормативного количества машиномест;
- оценивается и анализируется необходимость увеличения вместимости предприятий обслуживания;
- определяется перечень необходимых мероприятий по упорядочению транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях;
- определяется необходимое количество объектов обслуживания и предложены пути решения обеспечения населения необходимым количеством объектами обслуживания;
- обеспечение занятости населения за счет создания новых объектов приложения труда.

Основные мероприятия, которые будут выполнены в период 3-7 лет включают в себя:

- расширение проезжей части ул. Посмитного и Генуэзской до 2 полос в каждом направлении за счет полос озеленения;
- расширение проезжей части ул. Тенистой в районе пересечения с ул. Посмитного с 5,0м до 7,0м на расстоянии 115,0м до въезда-выезда с территории рекреационно-делового комплекса.

Расширение проезжей части выполнено за счет полос озеленения. Предусмотрена пешеходная сеть;

- изменение ширины улиц в красных линиях: ул. Посмитного – 25,0м, ул. Каманина – 10,0м, Аркадийский переулок – 20,0.

Изменения ширин улиц в красных линиях выполнены за счет полос озеленения с целью создания нормативных ширин пешеходной сети улиц и с учетом границ земельных участков, которые переданы в собственность либо пользование;

- изменение границ земельного участка рекреационно-делового комплекса, площадь которого составит – 1,74га. Изменение границ земельного участка выполнено с учетом новообразованных границ красных линий, а также с учетом изъятия земельного участка под обслуживания существующей трансформаторной подстанции;
- устройство пешеходных аллей и дорожек вдоль проезжей части улиц и проездов;
- определение мероприятий, необходимых для обеспечения движения маломобильных групп населения;
- обеспечение минимизации отрицательного влияния на природную среду решений, принятых при планировании и застройке территорий;
- санация рассматриваемой территории и упорядочение способов хранения автотранспорта.
-

23. Техничко-экономические показатели.

№№ пп	Показатели	Единица измерения	Сущест- вующее состояние	Первый этап (3-7 лет)	Расчетный срок (2031г.)
1.	Территория				
	Территория в границах проекта, в том числе:	га/%	<u>26,37</u> 100	<u>26,37</u> 100	<u>26,37</u> 100
	- жилая застройка в том числе:	га/%	<u>20,81</u> 79	<u>21,59</u> 82	<u>20,13</u> 76
	а) кварталы усадебной застройки	га/%	<u>20,32</u> 77	<u>21,10</u> 79	<u>19,64</u> 74
	б) кварталы многоэтажной застройки (с учетом общежитий)	га/%	<u>0,49</u> 2	<u>0,49</u> 2	<u>0,49</u> 2
	- площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)	га/%	- -	- -	- -
	- зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)	га/%	<u>0,03</u> 1	<u>0,03</u> 1	<u>1,52</u> 6
	- в том числе, природоохранного значения	га/%	- -	- -	- -
	- улицы, площади (кроме улиц и площадей микрорайонного значения)	га/%	<u>2,01</u> 7	<u>1,11</u> 4	<u>1,11</u> 4
	- территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.)	га/%	<u>3,52</u> 13	<u>3,61</u> 14	<u>3,61</u> 14
- другие территории	га/%	- -	- -	- -	
2.	Население				
	Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел.	1,148	1,148	1,148
	- в садовой застройке	тыс. чел.	0,96	1,0	0,238
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс. чел.	0,198	0,198	0,96
	Плотность населения	чел./га	45	45	45
	- в садовой застройке	чел./га	36	36	36
- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел./га	9	9	9	
3.	Жилой фонд				
	Жилой фонд, всего в том числе:	тыс.м ² общей площади %	<u>46,87</u> 100	<u>48,97</u> 100	<u>48,97</u> 100
	- усадебной	тыс.м ² %	<u>39,90</u> 85	<u>42,00</u> 86	<u>42,00</u> 86
- многоквартирной	тыс.м ²	<u>6,97</u>	<u>6,97</u>	<u>6,97</u>	

	%	15	14	14
Средняя жилищная обеспеченность, в том числе:	м ² /чел.	34,84	35,11	35,11
- садовой	м ² /чел.	34,46	35,0	35,0
- многоквартирной	м ² /чел.	35,22	35,22	35,22
Убытие жилого фонда	тыс. м ² общей площади	-	-	-
Жилое строительство, всего:	тыс. м ² общей площади	=	<u>2,10</u>	<u>2,10</u>
В числе по видам:	квартир (зданий)	-	100	100
- садовая застройка (одноквартирная застройка)	тыс. м ² зданий	<u>0</u>	<u>2,10</u>	<u>2,10</u>
- многоквартирная застройка	тыс. м ² квартир	=	=	=
Из нее:				
- малоэтажная (1-3 этажа)	тыс. м ² квартир	=	=	=
- среднеэтажная (4-5 этажа)	тыс. м ² квартир	=	=	=
- многоэтажная (6 этажей и выше)	тыс. м ² квартир	=	=	=
В том числе:				
- 6-9	тыс. м ² квартир	=	=	=
- 10 и выше	тыс. м ² квартир	=	=	=
Жилое строительство, за счет проведения реконструкции существующей застройки	тыс м ²	-	-	-
Снос жилых домов для проведения реконструкции существующей застройки	тыс. м ² квартир	=	=	=
Учреждения и предприятия обслуживания				
Дошкольные учебные заведения	мест	43	43	43
Общеобразовательные учебные заведения	учеников	153	153	153
Средние специальные учебные заведения	учащихся	*	*	*
Высшие учебные заведения	студентов	*	*	*
Стационары (лечебные) всех видов	койка	85	100	100
Поликлиники	посещений в смену	28	28	28
Спортивные залы общего использования	м ² площади пола	-	-	-
Открытые плоскостные сооружения в жилом квартале (микрорайоне)	га	-	-	-
Помещения для физкультурно-	м ² общей	-	-	-

4.

	оздоровительных занятий в жилом квартале (микрорайоне)	площади			
	Библиотеки	тыс. единиц хранения	-	-	-
	Магазины	м ² торговой площади	114	114	114
	Предприятия общественного питания	мест	8,0	8,0	8,0
	Учреждения бытового обслуживания	раб. мест	2,3	2,3	2,3
	Оздоровительные учреждения	мест	-	-	-
	Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				
	Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая, строящаяся)	км	2,25	2,25	2,25
	в том числе:				
	- магистральные улицы общегородского значения	км	-	-	-
	- магистральные улицы районного значения	км	-	0,083	0,083
	Количество транспортных развязок в разных уровнях	ед.	-	-	-
	Количество подземных и надземных пешеходных переходов	ед.	-	-	-
	Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц) всего:	км	2,97	2,53	2,53
	в том числе:				
	- трамвай	км	0,802	0,504	0,504
	- троллейбус	км	0,42	0,36	0,36
	- автобус (маршрутное такси)	км	1,75	1,67	1,67
5.	Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц)	км/ км ²	3,12	2,89	2,89
	Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	190	200	200
	Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	*	*	*
	Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	машино-мест	34	57	57
	Инженерное оборудование				
	<i>Водоснабжение</i>				
	Водопотребление, всего	тыс. м ³ / сутки	0,179	0,185	0,185
	<i>Канализация</i>				
6.	Суммарный объем сточных вод	тыс. м ³ / сутки	0,126	0,130	0,130
	<i>Электроснабжение</i>				
	Потребление суммарное	МВт	14,80	15,31	15,31
		МВт	9,20	9,52	9,52

	в том числе, на бытовые нужды			
	Количество квартир, оборудованных электроплитами	ед.	*	*
	<i>Газоснабжение</i>			
	Расход газа, всего	$\frac{\text{млн. м}^3}{\text{год}}$	0,570	0,590
	- в том числе на коммунально-бытовые услуги	$\frac{\text{млн. м}^3}{\text{год}}$	0,570	0,590
	Протяженность газовых сетей (строительство)	км	*	*
	<i>Теплоснабжение</i>			
	Потребление суммарное	Гкал/час	*	*
	Протяженность сетей (строительство, переключивание)	км	*	*
	Инженерная подготовка и благоустройство			
7.	Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовке по различным причинам	га/% от тер.	-	$\frac{1,74}{7}$
	Протяженность закрытых водостоков	км	-	1,25**
	Охрана окружающей среды			
8.	Санитарно-защитные зоны, всего	га	-	-
	- в том числе, озелененные	га	-	-
	Ориентировочная стоимость строительства (указать в ценах какого года)			
	Общая стоимость жилищно-гражданского строительства	млн. грн.	*	*
	в том числе:			
	- жилищное	млн. грн.	*	*
	- учреждения и предприятия обслуживания	млн. грн.	*	*
	Улично-дорожная сеть и пассажирский транспорт	млн. грн.	*	*
	в том числе:			
	- улично-дорожная сеть, всего	млн. грн.	*	*
	- автомобильные туннели	млн. грн.	*	*
9.	- транспортные развязки в разных уровнях	млн. грн.	*	*
	- автостоянки и гаражи	млн. грн.	*	*
	Инженерное оборудование, всего	млн. грн.	*	*
	в том числе:			
	- водоснабжение	млн. грн.	*	*
	- канализация	млн. грн.	*	*
	- электроснабжение	млн. грн.	*	*
	- связь и сигнализация	млн. грн.	*	*
	- газоснабжение	млн. грн.	*	*
	- теплоснабжение	млн. грн.	*	*
	- инженерная подготовка	млн. грн.	*	*
	- дождевая канализация	млн. грн.	*	*

* информация отсутствует

** прогнозируемая величина.