

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

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

в границах: ул. Каманина, ул. Литературная,
ул. Новобереговая, пер. Красных Зорь,
ул. Красных Зорь и Фонтанская дорога в г. Одессе

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета

Директор

Базан Е.К.

Главный архитектор проекта

Базан Н.К.

Одесса – 2015 г.

Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
	I. Текстовые материалы			
1.	Общая пояснительная записка с графическими материалами (миниатюры)	Том 1.	-	-
2.	Исходные данные			
3.	II. Инженерно-технические мероприятия гражданской защиты (гражданской обороны) - пояснительная записка с графическими материалами	Том 2.	-	-
	III. Графические материалы	Том 3.		
3.	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-3	1:10 000	80-ДПТ-014-2/1
4.	План существующего использования территории	Лист формата А-0	1:1 000	80-ДПТ-014-2/2
5.	Опорный план.	Лист формата А-2	1:2 000	80-ДПТ-014-2/3
6.	Схема планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	80-ДПТ-014-2/4
7.	Проектный план	Лист формата А-0	1:1 000	80-ДПТ-014-2/5
8.	План красных линий	Лист формата А-2	1:2 000	80-ДПТ-014-2/6
9.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2	1:2 000	80-ДПТ-014-2/7
10.	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Узел А	Лист формата А-3	1:500	80-ДПТ-014-2/8
11.	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2	1:2 000	80-ДПТ-014-2/9
12.	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-2	1:2 000	80-ДПТ-014-2/10
13.	Схема зонирования территории	Лист формата А-2	1:2 000	80-ДПТ-014-2/11
14.	Поперечные профили улиц	Листы формата А-3	1:200	80-ДПТ-014-2/12,13,14

І. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий	6
3. Краткая историческая справка.....	8
4. Оценка существующей ситуации.	8
4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	8
4.1.1 Климат.....	8
4.1.2. Атмосферный воздух	10
4.1.3. Характеристика экологических условий.....	10
4.1.4. Грунты.....	11
4.1.5. Геологическое строение.....	11
4.1.6. Инженерно-строительная оценка	13
4.1.7. Радиационное состояние.....	14
4.1.8. Электромагнитный фон.....	15
4.1.9. Акустический режим.....	15
4.2. Характеристика современного использования территории.....	16
4.2.1. Характеристика существующей застройки	17
4.2.2. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения.	18
4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.....	19
4.2.4. Озеленение и благоустройство.....	20
4.2.5. Планировочные ограничения.....	21
5. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	24
6. Характеристика видов использования территории.....	25
6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	25
7. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сбережения культурного наследия.....	27
8. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	29
8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	29
8.2. Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон.....	32

8.3. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	34
9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	39
10. Жилой фонд и расселение.....	41
11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	43
12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	47
13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	51
13.1. Водоснабжение и канализация.....	51
13.2. Электроснабжение.....	52
13.3. Тепло- и газоснабжение.....	53
13.4. Сети связи.....	54
13.5. Противопожарные мероприятия.....	55
14. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства.....	56
15. Комплексное благоустройство и озеленение территории.....	60
16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	61
17. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	62
18. Перечень исходных данных.....	63
19. Технико-экономические показатели.....	64

1. Вступление

«Проект внесения изменений в детальный план территории в границах: ул. Каманина, ул. Литературная, ул. Новобереговая, пер. Красных Зорь, ул. Красных Зорь и ул. Фонтанская дорога в г. Одессе» разработан на основании решения Одесского городского совета от 10.09.2015 г. № 6949-VI и договора с управлением архитектуры и градостроительства Одесского горсовета.

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

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

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативам:

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

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

специализированным нормативным документам по инженерному оборудованию территории.

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

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

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

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

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

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

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

В 2001г. институтом "Гипроград" разработаны «Правила использования и застройки территории II рекреационного комплекса (8-10ст. Большого Фонтана)», в которых ввели новый на то время метод регулирования городского землепользования, адекватный переходу к рыночной экономике.

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

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

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

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

Необходимость нового подхода к проблеме застройки курортно-рекреационных зон, оздоровительных учреждений обусловлена действием ряда

объективных и субъективных факторов. Так, на период разработки действующего генерального плана Одессы, согласно директивным указаниям, была отнесена к категории городов-курортов общесоюзного значения, призванных обслуживать население Советского Союза. Это и определяло ёмкость рекреационно-оздоровительных учреждений.

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

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

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

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

В 2001г. институтом "Гипроград" выполнено градостроительное обоснование размещения жилого комплекса ЧП «ТАУ» и ОНЮА в районе улиц: Литературная, Новобереговая, Нагорный бульвар, которое не было утверждено, а проектные решения не были реализованы.

В 2005г. институтом ОАО «Одесгражданпроект» разработано градостроительное обоснование размещения жилищно-гостиничного комплекса на участке АРК «Антарктика» по ул. Литературная,12.

В 2006г. КП «Будова» выполнено градостроительное обоснование размещения многоэтажного двухсекционного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания и подземным паркингом по ул.Литературной,12 в г. Одессе. Впоследствии этот проект и был осуществлён.

Решением Одесского городского совета №6489-VI от 25.03.2015г. утверждён новый генеральный план г. Одессы, согласно которому основная часть территории в границах разработки детального плана предназначена для сохраняемой многоквартирной усадебной и блокированной жилой застройки, а также действующих курортно-рекреационных учреждений. На остальной территории предусмотрена многоквартирная жилая застройка, с имеющимися учреждениями обслуживания.

3. Краткая историческая справка

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

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

В процессе роста города территории, на которых размещались предместья, стали застраиваться многоквартирными зданиями.

До начала освоения территории для развития города на данной территории располагалось предместье. Исторически сложившаяся застройка – участки индивидуальных дач, объекты рекреационного и санаторно-курортного назначения.

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

Территории зеленых насаждений, склоны, пляжи претерпели значительные изменения.

Во время Второй Мировой Войны на участке нынешней рекреационной зоны размещалась береговая батарея. В настоящее время здесь организован парк «Юность» и планируется устройство сквера по ул. Новобереговой.

4. Оценка существующей ситуации

4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий

4.1.1 Климат

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

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

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

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

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

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

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

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

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

4.1.2. Атмосферный воздух

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

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

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

4.1.3. Характеристика экологических условий

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

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

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

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

К составляющим экологической сети района относятся зеленые насаждения общего пользования: сквер Павла Шклярука, парк «Юность», скверы на 7-й и 9-

й Фонтана, озеленение улиц. Данные территории формируют устойчивый экологический каркас, что является предпосылкой формирования планировочной структуры и функционального зонирования относительно безопасной среды обитания.

4.1.4. Грунты

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

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

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

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

4.1.5. Геологическое строение

Поверхность территории, рассматриваемая в данном проекте, спокойная, равнинная с незначительным юго-западным наклоном, представляет собой участок с абсолютными отметками дневной поверхности от 33,40 до 42,10 м. Уклоны поверхности 3-21%.

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

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

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

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

Грунтовые воды типа "верховодка" зафиксированы на глубинах 5,0 м. Площадка подтоплена. Грунтовые воды имеют сульфатную агрессивность к

бетону. Обводнённость лёссовой толщи снижает её несущую способность. Как следствие подтопления, происходит развитие просадки лёссовых пород (I тип). При застройке этих территорий возможен подъём уровня грунтовых вод, который усилит просадочные свойства грунтов и может вызвать деформацию зданий и сооружений. Необходимо предусмотреть дополнительные меры от неблагоприятного воздействия процессов подтопления (ДБН 360-92 **).

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

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

Согласно письму Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 08-1960 от 21.08.2014г. на рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками в глинистых грунтах, т.н. «мины», развитие насыпных грунтов, подъём уровня подземных вод, просадочность лёссовой толщи грунтов. При этом рассматриваемый участок территории примыкает к оползневому склону, закреплённому комплексом противооползневых мероприятий второй очереди ПОС, включающих в себя: траверсы №1-№4 второй очереди ПОС, берегоукрепление №1 (в границах траверсов №2 и №3 второй очереди ПОС), порт-укрытие яхт-клуба «Посейдон» (в границах траверсов № 3 и №4), подпорных стенок и подводных волноломов, а также трёх берегозащитных сооружений в виде искусственных участков песчаных пляжей, расположенных между траверсами № 1 и №2 площадями: 13000 м², 1194,9 м² и 383,6 м² соответственно. Кроме этого в пределах данной территории проходит подземная галерея, находящаяся на балансе ИЗТГ и РП, в связи с чем необходимо уточнить её местоположение.

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

4.1.6. Инженерно-строительная оценка

В соответствии со “Схемой инженерно-геологического районирования Украины”, территория относится к категории повышенной сложности инженерно-геологических условий освоения. Напряженная инженерно-геологическая ситуация обусловлена наличием небезопасных геологических процессов природного и антропогенного происхождения – наличие подземных сооружений, подъем уровня грунтовых вод до 5,0 м, просадочность лессовидных грунтов. Кроме того восточная часть территории находится в границах проявления оползней. В соответствии с инженерно-строительной оценкой, данной во II-м томе пояснительной записки к генеральному плану г.Одессы (Природные условия и ресурсы. Охрана окружающей среды.) в границах разрабатываемого ДПТ есть ряд инженерно-геологических факторов, которые усложняют строительное освоение территории:

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

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

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

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

При проектировании зданий и сооружений необходимо:

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

- конструктивные мероприятия защиты зданий и сооружений;

- мероприятия, снижающие неравномерное оседание и ликвидирующие крены зданий и сооружений;

- инженерную подготовку строительных площадок, которая обеспечивает уменьшение влияния деформаций земной поверхности на здания и сооружения, а также защиту от подтопления, с учетом возможных изменений.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу с последующим сбрасыванием в закрытую сеть дождевой канализации в районе ул. Фонтанская дорога. Очистные сооружения дождевых вод отсутствуют.

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

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

Гидротехнические мероприятия.

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

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

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

Большая часть территории в пределах существующей застройки подтоплена и потенциально подтоплена, площадь её составляет 14,0 га.

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

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

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 “Строительство в сейсмических районах Украины” согласно карты „ОСР 2004-А Украины” для проектирования и строительства объектов и сооружений массового гражданского, промышленного назначения, различных жилищных объектов в городской и сельской местности, территория относится к сейсмической зоне (7 баллов).

Фактор инженерно - строительной оценки территории имеет важное значение для функционального зонирования и первоочередного освоения участков застройки. Таким образом, при застройке этих территорий необходимо предусмотреть комплексный подход особенных правил застройки с геологическим обоснованием в плане их инженерной защиты. Современные инженерно-строительные технологии позволяют строительное освоение на любых территориях. Но при этом стоимость инженерной подготовки территории потребует дополнительных финансовых затрат.

4.1.7. Радиационное состояние

В соответствии с постановлением КМУ №106 от 23.07.1991 г. та №600 от 29.08.1994 г., город Одесса не входит в число территорий, которые пострадали от аварии на ЧАЭС. Уровни гамма-фона составляют 12-15 мкр/год., плотность загрязнения почв (цезием-137) < 1 ки/км². Природная радиоактивность не превышает нормированных величин, выходы природного „радона-222” не зафиксированы.

Контроль за радиационным состоянием проводится по контрольным точкам.

Система планировочных ограничений по данному фактору – отсутствует.

При проведении строительных работ необходимо руководствоваться требованиями радиационной безопасности по использованию строительных материалов.

4.1.8. Электромагнитный фон

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

4.1.9. Акустический режим

Основным источником шума является магистральная уличная сеть. В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории легли данные обследования интенсивности движения с учетом грузового и общественного транспорта в потоке, средней скорости движения на магистральной улице Фонтанская дорога.

Таблица 4.1.9.

Наименование улицы	Интенсивность движения авт./час	% грузового и обществ. транспорта в потоке	Средняя скорость движения км/час	Уровень шума на территор. жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
Фонтанская дорога	1570	10	50	75	10	42

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 42 метров от линии движения. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов в соответствии с требованиями СНиП 11-12. Рекомендуется первую линию застройки проводить с применением шумозащитных строительных материалов, использование специальных оконных блоков, рациональное планирование квартир (выход спальных комнат в сторону дворовых пространств).

4.2. Характеристика современного использования территории

Рассматриваемая территория микрорайона расположена в центральной селитебной планировочной зоне, в Приморском административном районе и занимает площадь - 15,13 га.

В целом на рассматриваемой территории преобладает частная коттеджная застройка с вкраплениями многоэтажных объектов жилого и общественного назначения. Важное место в планировочной структуре занимают озелененные склоны и пляжи. Границами разработки проекта принята территория, ограниченная: ул. Каманина, ул. Литературной, ул. Новобереговой, пер. Красных Зорь, ул. Красных Зорь и ул. Фонтанской дорогой.

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

Коммунально-складские объекты представлены недействующей автобазой РСУ-1, на территории которой расположены 1-2х-этажные постройки.

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

Таблица 4. 2.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Жилая	7,99	52,81
2.	Курортная	3,24	21,41
3.	Общественная	0,29	1,92
4.	Ландшафтно-рекреационная	0,59	3,90
5.	Коммунально-складская	0,62	4,10
6.	Транспортная инфраструктура	2,40	15,86
	Всего	15,13	100,00

4.2.1. Характеристика существующей застройки

Рекреационный комплекс формируется на базе лечебных и оздоровительных учреждений: санаторий «Красных Зорь» (площадь 2,0 га), центр отдыха «Мирный» (площадь 4,0 га), пансионат ветеранов флота, лечебно-оздоровительный комплекс «Орион», центр отдыха «Тропикал», общей емкостью 1,3 тыс. мест. Оздоровительный комплекс «Антарктика» в настоящее время реконструирован под многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями; в стадии незавершенного строительства находится санаторий-профилакторий бывшего Миннефтепрома. Кроме того курортно-рекреационные учреждения представлены небольшими гостиницами, в т.ч. «Особняк» (23 номера) и «Princess» (30 номеров).

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

Многоквартирная застройка представлена малоэтажными зданиями, расположенными вдоль улиц Литературной, Новобереговой, Каманина. Высотными доминантами являются: жилой комплекс «Руслан и Людмила» (21 этаж) и «Белый парус» (20 этажей), а также курортно-рекреационные учреждения: жилые корпуса центра отдыха «Мирный» (16 этажей), лечебно-оздоровительного комплекса «Орион» (16 этажей), бывшего оздоровительного комплекса «Антарктика» (16 этажей). Общее количество квартир в многоквартирных домах ориентировочно составляет 282 шт. Общая площадь – 24 767 м². Общее число индивидуальных жилых домов ориентировочно 74 шт. общей площадью 17 000 м². Кроме того на рассматриваемой территории в здании бывшего жилого корпуса лечебно-оздоровительного центра располагается общежитие №3 ОЮА ориентировочно на 210 мест.

Предприятия и учреждения обслуживания представлены следующими объектами: медицинские учреждения (медицинский центр пластической эстетической хирургии «Olympia», стоматологическая клиника «ГАЛСИ», аптеки), административные учреждения (офисы, филиалы банков, представительства фирм), учреждения образования (центр развития «Дети Индиго»), магазины продовольственного и непродовольственного ассортимента, кафе, дом престарелых «У моря», нежилые помещения, места хранения автотранспорта (гаражи, открытые стоянки), СТО и автомойка.

На территории автобазы РСУ-1 расположены 1-2х-этажные постройки: административный корпус, столярный цех, малярный цех, склады.

4.2.2. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения

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

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

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

- Павильон остановки трамвая, сооруженный в 1910г по проекту архитектора А.Б. Минкуса (ул. Фонтанская дорога, 8 ст.Б.Фонтана).

Охранная зона ограничена ул. Фонтанской дорогой с запада, ул.Каманина с севера и северо-востока, 50м зелёной зоной в направлении центра отдыха «Мирный» с юга и юго-востока.

- Павильон остановки трамвая, сооруженный в 1910г по проекту архитектора А.Б. Минкуса (ул. Фонтанская дорога, 9 ст.Б.Фонтана).

Охранная зона ограничена ул. Фонтанской дорогой с запада, проездом вдоль центра отдыха «Мирный» к зданиям по ул.Фонтанской дороге, 71а, 71б с юга, 50м зелёной зоной и автостоянкой возле центра отдыха «Мирный» с востока, 16-иэтажным зданием корпуса центра отдыха с северо-востока, 50м зелёной зоной и пешеходной аллеей с севера.

На соседней территории к северо-востоку от границ рассматриваемого участка находится объект археологического наследия. Здесь размещается многослойное (сабитинское и черняховское) поселение «Аркадия» XIV-XII в.в. до н.э. и II-IV в.в. н.э. В связи с близостью расположения парка «Юность» к участку памятника археологии, предлагается экспозиционную и научно-исследовательскую зоны разместить на территории археологического заповедника; зоны рекреации, обслуживания посетителей и административно-хозяйственную разместить на прилегающих территориях. Территория перспективного развития не попадает в границы охраны памятника, но поскольку буферная зона рассматриваемого участка расположена в зоне археологического культурного слоя объекта археологического наследия, предоставление земельных участков осуществляется по согласованию соответствующих органов охраны культурного наследия согласно закона. (Часть третья статья 37 в редакции Закона N 2245-iv (2245-15) от 16.12.2004)

4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

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

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

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

Для улицы Литературной характерно интенсивное пешеходное движение, учитывая близкое расположение парка «Юность», пляжей и набережных.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамваи № 17, 18, 19; маршрутные такси № 185, 223. Перевозка пассажиров в режимах экспресса осуществляется автобусами большой вместимости, а в режиме маршрутного такси в основном среднего класса. В обычном режиме движения перевозка осуществляется с обеспечением всех льготных категорий населения. Остановочные пункты городского транспорта находятся на улице Фонтанская дорога.

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

4.2.4. Озеленение и благоустройство

Система зеленых насаждений территории микрорайона представлена объектами зеленого строительства улиц Фонтанской дороги и Литературной, а также курортно-рекреационных учреждений. Зеленые насаждения, расположенные на территориях усадебной жилой застройки, а также озеленённые дворы многоквартирных жилых домов и учреждений обслуживания создают вместе с объектами зеленого строительства улиц единый объем. Их общая площадь в границах микрорайона ориентировочно составляет 6,88 га (45,47% от всей площади).

Кроме того на границе участка разработки расположен парк «Юность». Площадь парка составляет 4,043 га. Рассматриваемая территория в границах ДПТ отделена от парка существующей жилой усадебной и многоквартирной застройкой, а также дорожным полотном улицы Литературной.

Дополнительной посадки в настоящее время не требуется. Планируется осуществлять санитарные рубки ухода с посадкой идентичных растений взамен изъятых. Выполнено благоустройство парка «Юность» На территории парка созданы аллеи и площадки с твердым покрытием для отдыха и игр детей. Установлены светильники и урны для мусора.

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

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

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

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

В 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 значится ул. Новобереговая. Расчетная площадь сквера составляет 1,482 га. Данная территория на сегодняшний момент требует экспертизы состояния зеленых насаждений и определение мероприятий по благоустройству. В границах разработки отсутствуют природоохранные территории. В пределах территории разработки ДТП в перечне объектов природно-заповедного фонда в г. Одессе отсутствуют растения – ботанические памятники природы местного значения.

4.2.5. Планировочные ограничения

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

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

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

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

- расстояние от объектов инфраструктуры:

Санитарно-защитные зоны от открытых автостоянок легковых автомобилей, гаражей приняты исходя из числа машино-мест, и составляют: 10м до жилых и общественных зданий при количестве автомобилей до 10шт.; 10м до общественных и 15м до жилых зданий при количестве автомобилей до 50шт.; 15м до общественных и 25м до жилых зданий при количестве автомобилей до 100шт.; 25м до общественных и 35м до жилых зданий при количестве автомобилей до 300шт.;

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

В границах территории разработки отсутствуют подземные и открытые источники водоснабжения, водозаборные и водоочистные сооружения, водоводы, объекты оздоровительного назначения.

Санаторий «Красных Зорь» находится на удалении, превышающим 100м от новой жилой застройки, что допустимо в условиях реконструкции.

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

В 2008 г. утверждена приказом Министерства культуры и туризма Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008 г. научная работа «Историко-архитектурный

опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев). Рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. В границах разработки находятся здания и сооружения, являющиеся объектами культурного наследия:

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

- Павильон остановки трамвая, сооруженный в 1910г по проекту архитектора А.Б. Минкуса (ул. Фонтанская дорога,8 ст.Б.Фонтана).

- Павильон остановки трамвая, сооруженный в 1910г по проекту архитектора А.Б. Минкуса (ул. Фонтанская дорога,9 ст.Б.Фонтана).

На соседней территории к северо-востоку от границ рассматриваемого участка находится объект археологического наследия. Здесь размещается многослойное (сабитинское и черняховское) поселение «Аркадия» XIV-XII в.в. до н.э. и II-IV в.в. н.э. Территория перспективного развития не попадает в границы охраны памятника, но поскольку буферная зона рассматриваемого участка расположена в зоне археологического культурного слоя объекта археологического наследия, предоставление земельных участков осуществляется по согласованию соответствующих органов охраны культурного наследия согласно закона. (Часть третья статья 37 в редакции Закона N 2245-iv (2245-15) от 16.12.2004)

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны:

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

Участок проектирования не входит в 100 метровую защитную полосу Черного моря и лиманов.

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

На территории расположены трансформаторные подстанции. Их охранные зоны составляют 3 м. Трансформаторные подстанции мощностью не более 2х1000 кВА и распределительные пункты напряжением до 20 кВ следует сооружать закрытыми и размещать от окон жилых и общественных зданий на расстоянии не менее 10 м, от лечебных учреждений - не менее 25 м и оздоровительных учреждений - не менее 15м.

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

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

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

- гранично допустимая высота зданий

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

ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2006.

- максимально допустимый процент застройки земельного участка

Максимально допустимый процент застройки земельного участка - 40%.

- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)

Максимально допустимая плотность населения в пределах границ участка разработки ДПТ – 450 чел./га.

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

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

- отступ до границ красных линий и линий регулирования застройки:

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

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

Минимальный отступ до границ красных линий и линий регулирования застройки для детских дошкольных учреждений – 15.0 м по согласованию с СЭС, школьных и оздоровительных учреждений – 10.0 м.

Линии регулирования застройки проходят вдоль улиц Фонтанской дороги, Литературной, Новобереговой, Красных Зорь, переулка Красных Зорь. Границы линий регулирования застройки вышеуказанных улиц составляют:

ул. Фонтанская дорога - 40 м; ул. Литературная - 15 м;

ул. Новобереговая- 10 м; ул. Красных Зорь - 23 м;

пер. Красных Зорь – 11 м.

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

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

На данный момент территория в границах разработки представлена следующими функциональными элементами:

А. Территория курортно-рекреационного назначения.

Б. Территория селитебного назначения.

В. Территория коммунально-складского назначения.

В результате анализа существующей застройки в границах ДПТ выявлены потенциальные территориальные ресурсы. Это, прежде всего, имеющиеся свободные от застройки участки, земельный участок бывшего общежития ОНЮА, а также земельный участок недействующей ныне автобазы РСУ-1. Учитывая принадлежность рассматриваемой территории к территориям города значительной градостроительной ценности, обладающим благоприятными условиями для проживания, дальнейшее функционирование в этом районе производственных и коммунально-складских объектов является нецелесообразным. Настоящим детальным планом территории (ДПТ) предусмотрено изменение целевого назначения двух индивидуальных участков усадебно-жилой застройки, а также участка ныне недействующей автобазы РСУ-1 для размещения на их месте многоквартирной жилой застройки.

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

Зона учреждений отдыха и туризма выделена на территории крупных сохраняющихся объектов курортно-рекреационного назначения, таких как центр отдыха «Мирный» или лечебно-оздоровительный комплекс «Орион».

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

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

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

Рекреационная зона озеленённых территорий общего пользования – предусмотрена для повседневного отдыха населения и включает в границах разработки сквер на 8 станции Б.Фонтана.

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

6. Характеристика видов использования территории

6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта

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

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

Границами зон приняты:

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

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

Таблица 6.1.

	Территориальные зоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны:
О-2	Общественно-деловая зона
	II. Ж- Жилые зоны:
Ж-1	Зона усадебной жилой застройки
Ж-3	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки
Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки

	III. К- Курортные зоны
КОТ	Зона учреждений отдыха и туризма
	IV. Р-ландшафтно-рекреационные зоны
Р-3	Рекреационная зона озеленённых территорий общего пользования
	V. Тр-Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-2	Зона улиц, площадей, дорог

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

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

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

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

2) Допустимые виды использования земельных участков.

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

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

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

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

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

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

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом территории. Намечается строительство многоэтажной жилой и общественной застройки с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, необходима модернизация и развитие существующей социально-общественной застройки и комплекса инженерно-коммуникационного обеспечения, упорядочение рекреационных объектов рассматриваемого квартала.

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

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

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

- строительство детских садов, школ;
- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, водоотведение, уличную мебель и рекламу;
- устройство пешеходных переходов, велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.
- создание рабочих мест, что частично даст возможность разгрузить транспортную систему;
- обеспечение возможности подхода людей к остановочным комплексам, мероприятий для движения маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.

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

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

- павильон остановки трамвая, сооруженный в 1910г по проекту архитектора А.Б. Минкуса (ул. Фонтанская дорога,8 ст.Б.Фонтана).

- павильон остановки трамвая, сооруженный в 1910г по проекту архитектора А.Б. Минкуса (ул. Фонтанская дорога,9 ст.Б.Фонтана).

На соседней территории к северо-востоку от границ рассматриваемого участка находится объект археологического наследия. Здесь размещается многослойное (сабитинское и черняховское) поселение «Аркадия» XIV-XII в.в. до н.э. и II-IV в.в. н.э. В связи с близостью расположения парка «Юность» к участку памятника археологии, предлагается экспозиционную и научно-исследовательскую зоны разместить на территории археологического заповедника; зоны рекреации, обслуживания посетителей и административно-хозяйственную разместить на прилегающих территориях.

8. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков

8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-2 – Общественно-деловая зона.

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

II. Жилая зона.

Ж-1- Зона усадебной жилой застройки.

Преимущественные виды использования:

- индивидуальные жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- Допустимые виды использования:
- культовые сооружения;
 - элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, реклама и др.).

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

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

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

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- магазины продовольственных и непродовольственных товаров;
- лечебные учреждения;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

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

III. К – Курортная зона.

КОТ – Зона учреждений отдыха и туризма

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, скамьи, мощение);
- оборудованные площадки для отдыха, видовые площадки;
- спортивные и детские игровые площадки.
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

IV. Р-3 Рекреационная зона озеленённых территорий общего пользования

Преимущественные виды использования:

- парки, скверы, бульвары;
- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, скамьи, мощение);
- оборудованные площадки для отдыха, видовые площадки;
- спортивные и детские игровые площадки.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- административные здания и технические сооружения для обслуживания зоны;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

- культовые сооружения;

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

V. TP-2 – Зона улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

8.2.Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон.

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

В границах территориальных зон выделены следующие подзоны:

Таблица 8.2.

	Территориальные зоны	Подзоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны:	
О-2	Общественно-деловая зона	

	II. Ж- Жилые зоны:	
Ж-1	Зона усадебной жилой застройки	
Ж-3	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки	Ж-3-ИК
Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки	
	III. К- Курортные зоны	
КОТ	Зона учреждений отдыха и туризма	КОТ-ИК
	IV. Р-ландшафтно-рекреационные зоны	
Р-3	Рекреационная зона озеленённых территорий общего пользования	Р-3-ИК
	V. Тр-Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-2	Зона улиц, площадей, дорог	

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

ИК - зоны охраны объектов культурного наследия.

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

І. ЖИЛАЯ ЗОНА

Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	До 4-х этажей
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.2 и приложения 3.2*
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** (п. 7.32*), Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г., Водоохранная зона Черного моря
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том	Благоустройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с

	числе восстановлению благоустройства)	устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

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

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	До 9-и этажей
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.2 и приложения 3.2*

4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** (п. 7.32*), Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г., Водоохранный зона Чорного моря
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Благоустройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51,

	автотранспорта	табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН В.2.2-2-2008, ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

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

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Не ограничивается при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.2 и приложения 3.2*
4	Расстояния от проектируемых объектов до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** (п. 7.32*), Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г., Водоохранный зона Чорного моря
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4.6.

7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Благоустройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории

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

Генеральным планом предусматривается формирование пешеходной набережной, прохождение которой намечено вдоль всего побережья. Учитывая близость исторического центра, прибрежная зона в этом районе должна иметь наиболее репрезентативный характер.

Инвестиционный объект выходит на прибрежную ось, которая формирует морской фасад города. Существующие жилые комплексы «Белый парус» и «Руслан и Людмила», а также проектируемый жилой комплекс (перспективное строительство) являются доминантами объемно-пространственной композиции данного участка. Особые требования должны относиться к архитектурному образу и планировочной организации застройки, играющей важную роль в формировании панорамы со стороны моря и общегородских магистралей.

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

Реализацию разрабатываемого детального плана территории, предусматривается осуществлять в два этапа: первый этап реализации – на 3-7-лет; на расчетный срок генерального плана г.Одессы – до 2032 года. Новое строительство планируется за счет реконструкции территорий недействующих коммунально-складских объектов.

Учитывая близость рассматриваемой территории к парковой зоне и побережью Чёрного моря, а также с целью уменьшения антропогенной нагрузки на территорию, данной работой предлагается размещение двух точечных односекционных 32-этажных многоквартирных жилых домов.

На первую очередь реализации ДПТ (до 2022г.) проектом предусмотрено за счет реконструкции территории бывшего общежития ОНЮА по адресу ул.Фонтанская дорога,71, а также территории коммунально-складского назначения и двух индивидуальных участков усадебно-жилой застройки по адресу: ул.Новобереговая,12, 12а , на участке (1,7 га) строительство общественно-жилого комплекса, состоящего из двух 32-х этажных односекционных жилых домов общей площадью по 29.450,00 м², (401 квартира) со встроенно-пристроенными помещениями общественного обслуживания общей площадью по 845,00 м², с подземным паркингом на 388 машино-мест.

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

В ДПТ на основании землеустроительной документации по установлению границ сквера на 8 станции Б.Фонтана (Фонтанская дорога угол ул. Каманина) предусмотрен сквер площадью 0,9355 га. Территория сквера облагораживается и благоустраивается.

Ко всем зданиям и сооружениям предусматриваются удобные подъезды и пешеходные дорожки. Временные стоянки автомобилей запроектированы на основных подъездах к жилым домам с соблюдением нормативных разрывов. Для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам, предусматриваются подземные паркинги.

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

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

Таблица 9.1

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая	8,61	56,91
2.	Курортная	3,24	21,41
3.	Общественная	0,29	1,92
4.	Ландшафтно-рекреационная	0,59	3,90
5.	Транспортная инфраструктура	2,40	15,86
Всего:		15,13	100,00

Таблица 9.2

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая	8,61	56,91
2.	Курортная	3,24	21,41
3.	Общественная	0,29	1,92
4.	Ландшафтно-рекреационная	0,59	3,90
5.	Транспортная инфраструктура	2,40	15,86
Всего:		15,13	100,00

10. Жилой фонд и расселение

Структура нового жилищного строительства определена исходя из приморского положения района.

Характеристика существующего жилого фонда представлена в таблице 10.1.

Таблица 10.1.

№ №	Наименование	Общая площадь м ²	Количество квартир шт.	Количество жителей	Адрес
1	22-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями (ЖК «Руслан и Людмила»)	15922	148	370*	ул. Литературная, 12
2	16-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями (ЖК «Антарктика»)	6185	94	235*	ул. Литературная, 12
3	3-х этажный жилой	2000*	24*	60*	ул. Литературная, 8
4	2-х этажный жилой	660*	16*	40*	ул.Ново- береговая,10
5	индивидуальные жилые дома	17000*	74*	185*	-
6	Общежитие ОЮА №3	3200*	70*	210*	Фонтанская дорога,71
	Итого:	44967	426	1100	

* расчетные данные

Общее количество квартир (домов) 426 шт. количество жителей в них- 1100 чел, общая площадь – 44967 м² ,в том числе в одноэтажной застройке – 17000м².

На проектируемых участках предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки за счет реконструируемых территорий бывшего общежития ОНЮА 9080м², а также недействующих коммунально-складских учреждений 6191 м² и двух участков под усадебную застройку 724 м² и 992 м² (итого 16987 м² или 1,7 га).

Благоустройство участка инвестиционного объекта включает озеленение территории с устройством газонов и высадкой новых деревьев, устройство пешеходных аллей и дорожек, размещение детских и спортивных площадок. Освещение придомовой территорий осуществляется торшерными уличными светильниками.

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

Проектируемая застройка участка по ул. Новобереговой представляет собой многоэтажный объект гражданского назначения с сопутствующими объектами.

Ниже, приведены технико-экономические показатели по генеральному плану первой (таблица 10.2.) и второй (таблица 10.3.) очереди строительства общественно-жилого комплекса с подземным паркингом, а в таблице 10.4. технико-экономические показатели по объемно-планировочным решениям каждой очереди.

Таблица 10.2.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	га %	<u>0,7907</u> 100,0	<u>0,7907</u> 100,0
2	Площадь застройки	га %	<u>0,155</u> 20,0	<u>0,1623</u> 21,0
3	Площадь покрытий	га %	<u>0,451</u> 57,0	<u>0,3754</u> 47,0
4	Площадь озеленения	га %	<u>0,1847</u> 23,0	<u>0,2530</u> 32,0

Таблица 10.3.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	га %	<u>0,9080</u> 100,0	<u>0,9080</u> 100,0
2	Площадь застройки	га %	<u>0,1166</u> 13,0	<u>0,1656</u> 18,0
3	Площадь покрытий	га %	<u>0,2309</u> 25,0	<u>0,4197</u> 46,0
4	Площадь озеленения	га %	<u>0,5605</u> 62,0	<u>0,3227</u> 36,0

Таблица 10.4.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Этажность	шт.	32
2	Общая площадь квартир	м ²	29452.0
3	Количество квартир, в т.ч.:	шт.	401
3.1	• однокомнатных	шт.	225
3.2	• двухкомнатных	шт.	144
3.3	• четырёхкомнатных	шт.	32

4	Общая площадь общественных помещений	м ²	845.0
5	Площадь паркинга	м ²	12250
6	Количество машино-мест паркинге	шт.	388

Общее количество квартир на расчётный период в границах ДПТ 1162 шт. количество жителей в них- 2905 чел., общая площадь – 100.700,0 м².

Количество квартир в многоквартирной застройке на расчётный период в границах ДПТ 1088 шт. количество жителей в них- 2720 чел.

2720 чел. x 12,0 м²/чел. (ДБН 360-92**п. 3,8, прим.1) = 32.640,00 м² (3,26га)

Расчётная площадь, необходимая для обслуживания многоквартирных жилых домов **3,26 га**. Фактическая площадь участков под многоквартирную жилую застройку **3,76 га**.

11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов

На территории в границах разработки Детального плана предполагается формирование курортно-рекреационной и смешанной многоквартирной жилой застройки.

В таблице 11.1 приведена характеристика объектов сферы обслуживания, размещаемых в пределах границ детального плана, на I этап и расчетный период.

Обеспечение жителей проектируемых домов учреждениями культуры и искусства, предприятиями торговли, общественного питания и бытового обслуживания будет удовлетворяться новыми и существующими объектами сферы обслуживания, в которых население сможет удовлетворять потребности повседневного, периодического и эпизодического уровней обслуживания.

В соответствии с детальным планом территории в границах ул. Литературной, пер. Компасного, ул. Каманина, пер. Мореходного, ул. Новобереговой в г. Одессе, разработанным на основании решения Одесского городского совета №3318-VI от 16.04.2013 г., на смежной территории предусмотрено размещение детского сада на 120 мест и общеобразовательной школы I-II ступеней на 36 классов, которые находятся в радиусе пешеходной доступности для жителей рассматриваемого квартала и могут быть использованы для его обслуживания.

Таблица 11.1

Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина в расчёте на 1 тыс. чел.	Существующая потребность	Существующая обеспеченность	Потребность на I этапе реализации	Обеспеченность на I этапе реализации	Наличие предприятий и учреждений обслуживания
Население	тыс. чел	-	1,100		2,905		
1. УЧРЕЖДЕНИЯ НАРОДНОГО ОБРАЗОВАНИЯ							
Детские дошкольные учреждения	Мест	37,5*	41	+	109	+	*«Элит-М», частный детский сад, ул. Мореходная, 13 *«Патапон», частный детский сад, ул. Фонтанская дор, 69/2 *«Дети Индиго» центр развития, ул. Литературная, 12 * Проектируемый детский сад, ул. Литературная, 11
Общеобразовательные школы	Мест	133,5*	147	+	388	+	*ООШ I-III ступеней №81, ул. Фонтанская дорога, 26; *Частная школа I-III ступеней, ул. Литературная, 12 *ОСОШ-интернат №7 I-II ступени, ул. Авдеева-Черноморского, 23 * Проектируемая школа I-III ступеней, ул. Литературная, 11
Внешкольные учреждения жилых районов	По заданию	-	+	+	+	+	*Детская музыкальная школа №8, ул. Баштанная, 7 *«Let's go», школа иностранных языков, ул. Фонтанская дор., 71а
2. УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, СПОРТИВНЫЕ И ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ							
Поликлиники, амбулатории, диспансеры	Посещений в смену	24	26	+	70	+	*Университетская поликлиника, ОНМедУ, ул. Тенистая, 8 *Городская стоматологическая поликлиника №3, ул. Фонтанская дор, 30/32 *Городская детская поликлиника №4, ул. М. Говорова, 26 *Медицинский центр «БлагоДар», ул. Фонтанская дорога, 71а; *Медицинский центр «Olimpia», ул. Фонтанская дорога, 71б; *Медицинский центр «Аксис Амбулатория», ул. Авдеева-Черноморского, 2б; *Центр нетрадиционной медицины «Золотая Змея», ул. Литературная, 10;

							*Стоматологическая клиника «Галси», ул. Литературная, 12
Аптеки	Объект	0,09	1	+	1	+	* Аптека, СПД Хадже С.А., ул. Фонтанская дор, 65 *«Гермес» аптека, ул. Фонтанская дор, 58, * «Аптека 24 часа», ул. Литературная, 12а к1
Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80	88,0	+	232,4	+	*«Сплэш», оздоровительный центр, Хрустальный пер., 1/1 *«Easy way», студия пилатеса, ул.Фонтанская дор, 69/2 *«Maristella club», центр отдыха и красоты Ванный пер., 3 к3 *«Белый парус», фитнес-центр ул.Литературная, 1а *«Базф», спортивный клуб, ул.Фонтанская дор, 69/2
3. УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА, КУЛЬТОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ							
Помещения для культурно-массовой работы с населением	Посетительских мест	15	17	+	44	+	* «Tess», студия флористики, ул. Литературная, 1; *Танцевальный клуб «Саадат», ул. Фонтанская дорога, 71а; *«Domino», банкетный зал, ул.Фонтанская дор., 71а
Танцевальные залы	Мест	6	7	+	17	+	
Клубные учреждения и центры досуга	Посетительских мест	35	39	+	102	+	
Городские массовые библиотеки	чит. мест	2	2	+	6	+	Детская библиотека №21, ул. Посмитного, 33
4. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ							
Магазины	м ² торг. площ.	100	110	+	290,5	+	*Продуктовый магазин, СПД Головнин И.В., ул.Литературная, 12а к2 *«Продукты на 9-й», продуктовый магазин, ул.Фонтанская дор., 71а/1 *Торговый павильон, ул.Литературная, 8/1

							* Торговый павильон, ул.Красных Зорь, 14 *«Ларина», мини-маркет, ул. Авдеева-Черноморского, 2б; *Супермаркет «Виртус», ул.Фонтанская дор., 67а;
Предприятия общественного питания	Мест	7	8	+	20	+	*«Kam1», суши-бар, ул. Литературная, 1; *Кафе «Доминика», ул. Фонтанская дорога, 71а;
Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест	2	2	+	6	+	*«Style Deluxe»,салон красоты, ул.Литературная, 1; *Студия красоты Ирины Каспарьян, ул. Авдеева-Черноморского, 2б *«Кимс», сеть центров бытовых услуг, ул.Фонтанская дор., 20/4 *«Верона», центр бытовых услуг, ул.Фонтанская дор., 22/1
Прачечные/химчистки	кг белья /с	10/4	11,0/4,4	+	29,0/11,6	+	*Химчистка «Боэллен», ул. Фонтанская дорога, 67а *«Боэллен», ул.Посмитного, 25
5. ОРГАНИЗАЦИИ И УЧРЕЖДЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ, ПРОЕКТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, КРЕДИТНО-ФИНАНСОВЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ СВЯЗИ							
Отделения связи	Объект	0,16	1	2	1	2	*Гор.отделение святы №16, ул.Фонтанская дор.,121 *Гор.отделение святы №62, ул.Педагогическая, 46а
Отделения банков	Опер. касса	0,03	1	4	1	4	*Сбербанк, ул. Фонтанская дорога, 30/32; *ПАО КБ «ПриватБанк», ул.Фонтанская дор., 64/1 *ПАО «УкрСиббанк», ул.Фонтанская дор., 20/4 *ПАО «ФидоБанк», ул.Фонтанская дор., 61
6. УЧРЕЖДЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА							
ЖКС	Объект	0,05	1	1	1	1	*ЖКС «Фонтанский» , Аркадийский пер., 4
Пожарное депо	Пож. авто.	0,07	1	+	1	+	*СГПЧ №9, ул. Варненская, 22 *СГПЧ №3, пр. Маршала Жукова, 101. * Проектируемое пожарное депо по ул.Пионерской * Проектируемое пожарное депо по ул.Дача Ковалевского

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

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

Развитие рекреационного комплекса требует усовершенствования магистральной улично-дорожной сети и развития транспортной системы. Прежде всего, существует необходимость усиления транспортных связей рекреационного комплекса с другими районами - привокзальным, центральным, а также со смежными районами и, прежде всего, с курортом «Аркадия».

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

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

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

Кроме развитой системы улиц и проездов предусматривается система пешеходных дорожек, основу которых составит пешеходная аллея вдоль края нагорной части территории (проектный Нагорный бульвар). Эта аллея сочетается с пешеходными дорожками как нагорной части, так и прибрежно-пляжной полосы. В связи с этим прогнозируется увеличение пешеходных и транспортных потоков на рассматриваемой территории, что следует учитывать

при разработке «Схемы организации движения транспорта и пешеходов» и определения параметров улиц.

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

- реконструкция улиц Красных Зорь, Литературная, переулка Красных Зорь, а так же частичная реконструкция улиц Каманина и Новобереговая;
- устройство одноуровневой транспортной развязки на пересечении улиц Литературной и Каманина с организацией движения по кругу.

Реконструкция улицы Красных Зорь предусмотрена по параметрам жилой улицы местного значения с уширением проезжей части до трёх полос движения шириной по 3,00 м согласно табл. 7.1 ДБН 360-92**. В поперечном профиле улицы предусмотрено устройство тротуаров с двух сторон шириной по 2,50 м, отделённых от основной проезжей части зелёной зоной шириной 2,0 -4,0 м. По таким же параметрам предусмотрено выполнить реконструкцию ул. Каманина на участке от Фонтанской дороги до проектируемой развязки на пересечении с улицей Литературной.

В поперечном профиле переулка Красных Зорь, улицы Новобереговой и участка улицы Литературной (от ул. Новобереговая до въезда в ЖК «Белый Парус») предусмотрено устройство проезжей части из двух полос движения шириной по 3,0 м (учитывая стеснённые условия) и тротуаров шириной по 2,0 м (по типу проезда, согласно табл. 7.1 ДБН 360-92**).

Проезжая часть улицы Литературной от въезда в ЖК «Белый Парус» до пересечения с улицей Каманина состоит из двух полос движения шириной по 3,00 м (жилая улица согласно приложения 7.1 и табл. 7.1 ДБН 360-92**). Учитывая существующую плотную застройку улицы на участке от пересечения с ул. Каманина до дома №5, в поперечном профиле предусмотрено устройство тротуаров шириной по 1,5 м с двух сторон улицы, примыкающих к проезжей части, и далее до въезда в ЖК «Белый Парус» 2,5 м с разделительной зелёной полосой по чётной стороне.

Проектными решениями так же предусмотрено устройство саморегулируемого перекрёстка с движением по кругу на пересечении улиц Каманина, Литературной, переулка Леваневского и проектируемой улицы. Исходя из местных условий радиус центрального островка принят 6,0 м. Ширины проезжей части – 7,0 м.

Данной работой предлагается расширение проезжей части улиц Каманина и Красных Зорь до 10,5м (3 полосы по 3,5м) – по одной полосе в каждом направлении и реверсивная полоса, которая будет служить зоной накопления автотранспорта в часы-пик. Кроме того на пересечении Фонтанской дороги и улицы Каманина предлагается расширить проезжую часть до 18 м с целью создания дублирующей полосы, предназначенной для поворота налево. Таким образом можно будет избежать скопления транспорта в зонах пересечения улиц и дорог.

В соответствии с изменениями, внесенными в ДБН 360 – 92** и т. к. территория разрабатываемого ДПТ относится к реконструируемой, ширина полос движения на ул. Литературная, Новобереговая и пер. Красных Зорь принята 3,0 м.

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

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

Параметры улиц в красных линиях были определены, исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной сети города и требований нормативной документации ДБН 360 - 92** "Планирования и застройка городских и сельских поселений", В.2.3 - 5 - 2001 "Улицы и дороги населенных пунктов" и представлены в таблице 12.1.

Таблица 12.1

№	Наименование улицы	Функция	Ширина в красных линиях, м.	Ширина проезжей части, м.
01	Фонтанская дорога	Магистральная улица общегородского значения, регулируемое движение	32,00	15,00
02	Красных Зорь	Жилая улица	22,00	10,50
03	Каманина	Жилая улица	12,00	10,50
04	Литературная	Жилая улица	10,00-15,00	6,00
05	Новобереговая	Жилая улица	10,00	6,00
06	пер.Красных Зорь	Жилая улица	10,00	6,00

Количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92** с изменениями (см. таблицу 12.2). По своим характеристикам, многоквартирные жилые дома не относятся к социальным.

Таблица 12.2

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

В настоящее время на рассматриваемой территории находится жилой комплекс «Руслан и Людмила», в котором размещается 148 квартир. Общая потребность машин-мест для постоянного хранения составляет $148 \times 0,8 = 118$. Для временного хранения $148 \times 0,1 = 15$ машино-мест. Вместимость двухуровневого подземного паркинга 153 машино-места. Имеются придомовые стоянки общей вместимостью 40 машино-мест.

Потребность в местах постоянного хранения автотранспорта для проектируемого жилого комплекса составляет:

- для однокомнатных квартир $450 \times 0,8 \times 0,5 = 180$ машино-места;
- для остальных квартир $352 \times 0,8 = 282$ машино-места.

Для временного хранения $802 \times 0,1 = 80$ машино-мест.

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей составит $180 + 282 = 462$ машино-места. Для временного хранения 80 машино-места. Вместимость проектируемых паркингов 388 машино-мест. Придомовых стоянок - 46 машино-мест.

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

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

Потребность в местах автопарковки для курортных учреждений в настоящее время составляет 37 машино-мест.

Результаты расчета необходимого количества машино-мест и оценки емкости существующих и проектных открытых автостоянок и паркингов жилого комплекса говорят о не полном обеспечении местами постоянного и временного хранения автомобилей. Разница между необходимым количеством машино-мест (542 шт.) и реальным количеством (434 шт.) составляет 108 машино-мест, что соответствует допустимым 20% в условиях реконструкции (ДБН 360-92** п. 7.43 прим. 2).

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

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

13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений

13.1. Водоснабжение и канализация

Источником водоснабжения данного района является водопроводная насосная станция «Главная», уличная водопроводная сеть преимущественно кольцевая и имеет диаметр 225-300мм (Фонтанская дорога, ул. Литературная). Протяжённость водопроводных сетей в пределах указанных границ ориентировочно составляет 2,7 км. Объем водопотребления составляет 0,3 тыс. м³/сут.

Водоотведение проектируемого района предусматривается в городской коллектор напорной канализации Ø 1000 и Ø 800 по ул. Фонтанская дорога в направлении ул. Каманина. Сеть самотёчной канализации Ø 500 проходит по ул. Фонтанская дорога, по ул. Красных Зорь – Ø 400. Протяжённость сетей водоотведения в пределах указанных улиц составляет около 2,4 км. Объем водоотведения составляет 0,3 тыс. м³/сут.

С увеличением объёма жилого фонда увеличится водопотребление и водоотведение микрорайона (ориентировочно до 0,8 тыс. м³/сут.), а соответственно и нагрузка на инженерные сети. Большая часть водопроводных и канализационных сетей амортизирована и требует замены.

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

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

Большая часть водопроводных и канализационных сетей амортизирована и требует замены. Сточные воды поступают к канализационной насосной станции № 7 и перекачиваются на Южные очистные сооружения. Проектная производительность насосной станции – 19,2 тыс.м³/сутки и резерва принятия сточных вод практически не имеет. Часть территории относится к бассейну КНС-8.

Перспективной схемой канализации Одессы предусмотрена прокладка через территорию коллектора глубокого заложения от КНС-8 до очистных сооружений с ликвидацией насосных станций и напорных коллекторов. Кроме того вблизи от КНС-7 предусматривается строительство новой насосной станции КНС -7А, что значительно улучшит состояние природной среды в районе рекреационных комплексов.

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

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

13.2. Электроснабжение

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

Объем суммарного потребления электроэнергии – 2,0 МВт. С увеличением объема жилого фонда увеличится потребление электроэнергии (ориентировочно до 8,4МВт на расчётный период).

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

1. На главной понизительной подстанции провести реконструкцию.
2. Для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества распределительных пунктов 10кВ (РП-10кВ), закрытых трансформаторных подстанций 10/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-10/0,4кВ). Расположение, количество, мощность РП-10кВ, ТП-10/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.
3. Электроснабжение рассматриваемого района предусмотрено на напряжении 10-0,4кВ кабельными линиями электропередачи от новых и существующих ТП-10/0,4кВ.
4. В течение всего расчетного периода необходимо проводить реконструкцию и расширение электрических сетей 10кВ и 0,4кВ, замену изношенного и морально устаревшего оборудования, внедрять энергосберегающее оборудование и технологии.

13.3. Тепло- и газоснабжение

В границах разработки ДПТ отсутствуют источники тепла. На данной территории нет магистральных и распределительных тепловых сетей, отсутствуют абоненты, получающие теплоэнергию от централизованных источников тепла от коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы».

Для одноэтажной, малоэтажной застройки и рекреационного жилого фонда предусматриваются автономные источники теплоснабжения.

Теплоснабжение многоквартирных многоэтажных домов производится от пообъектных крышных котелен.

Теплоснабжение курортно-рекреационных объектов предусматривалось от собственной котельной на территории санатория Красных Зорь.

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

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

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

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

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

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

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

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

На сегодня, на рассматриваемой территории проложены газопроводы среднего давления по ул. Фонтанская дорога, ул.Литературная, ул.Красных Зорь.

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

Необходимо сетями природного газа обеспечить:

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

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

Газоснабжение новых потребителей решается через строительства нового объекта ГРП и прокладку новых сетей среднего давления.

Нормы удельных расходов природного газа для потребителей приняты в соответствии с требованиями ДБН В.2.5-20-2001 «Газоснабжение».

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

13.4. Сети связи

Подключение конкретных абонентов должно решаться на последующих стадиях проектирования на основании конкретных технических условий. Телефонная сеть предусматривается в существующей и проектируемой телефонной канализации. Для качественной телефонной связи, организации IP-телефонии и скоростной передачи данных на объектах рекомендуется использовать оптоволоконные кабели.

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

13.5. Противопожарные мероприятия

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

Проектом предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

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

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также объекты социальной инфраструктуры обслуживаются существующим пожарными депо СГПЧ №9 (ул. Варненская, 22) и СГПЧ №3 (пр. Маршала Жукова, 101).

Удаленность от этих пожарных депо превышает нормативную.

В соответствии с материалами действующего генерального плана, планируется устройство пожарных депо по следующим адресам: ул. Пионерская и ул. Дача Ковалевского. Расположение планируемого пожарного депо на 3 машино-выезда, планируемого к размещению по ул. Пионерской, выполнено на основании материалов утвержденного ДПТ в границах улиц: Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской, Пионерской и Гагаринского плато в г. Одессе (решение Одесского городского совета № 3905-VI от 09.10.2013 г.). В границах доступности предполагается размещение пожарного депо по ул. Дача Ковалевского, 28 (материалы действующего генерального плана г. Одессы).

Расчетное число населения в границах разработки ДПТ 2905 человек. Для территории, на которой проживает от 1 до 5 тыс. жителей, количество одновременных пожаров – 1, расход воды на внешнее пожаротушение – 10 л/с. на 1 пожар. Расход воды на внешнее пожаротушение каждого предлагаемого дома (строительный объем 2х90,0 тыс. м³) – 2х30 л/с. на 1 пожар. Приведенные цифры не являются окончательными и могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

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

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

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

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

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

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

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

По берегоукрепительным сооружениям необходимо выполнить следующие работы:

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

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

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

подземную часть зданий и сооружений необходимо выполнять с гидроизоляцией.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отвод дренажной воды с территории застройки будет происходить самотеком. Дренажные коллекторы должны прокладываться с учетом вертикальной планировки улиц и проездов. Горизонтальный однолинейный и кольцевой дренаж предлагается устроить из перфорированных асбоцементных

напорных труб с двухслойной фильтрующей обсыпкой из песка и щебня. Отводная часть дренажа - из неперфорированных напорных труб.

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

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

Все подземные коммуникации необходимо выполнять из стойких антикоррозионных материалов.

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

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

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

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

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

Схема вертикальной планировки разработана в увязке с планировочными решениями на топографическом материале масштаба 1:2000 в соответствии с ДБН 360-92**, ДБН Б.1.1-14-:2012. При разработке схемы были решены

вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативного продольного профиля улиц, способы и направления отвода дождевых и талых вод.

Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остается без кардинальных изменений. Вертикальная планировка выполняется на последующей стадии при освоении участков внутриквартальной территории с условием организации рельефа с уклонами в сторону проезжих частей улиц для обеспечения отвода поверхностных вод.

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

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

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

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

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

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

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

Разработка конкретных мероприятий по организации рельефа внутриквартальных территорий, строительства водоотводных лотков и внутриквартальной сети дождевой канализации выполняется на следующей стадии проектирования (П, Р). Стоимость мероприятий по вертикальной планировке и организации отведения поверхностных вод относится к стоимости проектирования зданий, сооружений, дорог и улиц.

15. Комплексное благоустройство и озеленение территории

Соответственно требованиям ДБН 360-92** (п. 5.4, таблица 5.1) норматив зеленых насаждений общего пользования общегородского значения составляет 7-10 м²/чел.

В результате проектных архитектурно-планировочных решений площадь зеленых насаждений в границах разработки ДПТ на расчетный период составит 6,74 га. То есть 44,5% от площади территории в границах ДПТ.

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

Проектом предусматриваются:

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

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

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

16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды

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

1) Защита атмосферы и почв от загрязнения.

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

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

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

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

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусматривают:

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

Мероприятия, предупреждающие загрязнение почв:

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

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

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

Основными источниками шума на проектируемой территории являются:

- трамвай 17, 18, 19 маршрута, общественный городской транспорт и легковой автотранспорт;
- детские и спортивные площадки;
- трансформаторные подстанции.

Шумозащита сводится к следующим мероприятиям:

- озеленение улиц и проездов;

- для защиты от акустического загрязнения вдоль уличной сети, достижения нормативных показателей по состоянию атмосферного воздуха, необходимо применять шумоизоляционные материалы для фасадной части домов и внутренней планировочной организации помещений;
- в первых этажах жилых домов, выходящих на магистрали, предусматривается размещение магазинов и офисных помещений;
- размещение детских и игровых площадок производить в соответствии с нормами.

3) Регулирование микроклимата.

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

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

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

Решениями, принятыми при разработке проекта внесения изменений в детальный план территории в границах: ул. Каманина, ул. Литературная, ул. Новобереговая, пер. Красные Зорь, ул. Красных Зорь и Фонтанская дорога в г. Одессе предусматриваются следующие мероприятия:

- детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков;
- оценка и анализ возможности строительства общественно-жилого комплекса из двух 32-этажных жилых домов с подземным паркингом;
- упорядочение транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях;
- необходимо выполнить работы по благоустройству территории сквера по ул. Новобереговой;
- определено необходимое количество объектов обслуживания.

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя строительство общественно-жилого комплекса из двух 32-этажных жилых домов с подземным паркингом по ул. Новобереговой.

18. Перечень исходных данных

1. Решение Одесского городского совета о разработке проекта внесения изменений в детальный план территории в границах: ул. Каманина, ул. Литературная, ул.Новобереговая, пер. Красных Зорь, ул. Красных Зорь и Фонтанская дорога в г. Одессе № 6949-VI от 10.09.2015.
2. Письмо Департамента экологии и развития рекреационных зон Одесского городского совета № 1866/03-01/73 от 03.09.2014.
3. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 08-1960 от 21.08.2014г.
4. Письмо Приморской районной администрации № 01-11/1668 от 15.09.2014г.
5. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/1279-09-05 от 16.09.2014г.
6. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации №5831/08-20/6209 от 21.08.2014г.
7. Корректировка градостроительного обоснования разработки правил использования территории и застройки II рекреационного комплекса. "Гипроград", 2001г.
8. Градостроительное обоснование размещения многоэтажного двухсекционного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания и подземным паркингом по ул.Литературная,12 в г.Одессе. КП «Будова», 2006г.
9. Заключение Управления архитектуры и градостроительства по разработке проекта землеустройства по отводу земельного участка территории рекреационного назначения № 01-11/3747-124 от 15.12.2014г.

19. Техничко-экономические показатели

Название показателей	Единицы измерения	Значение показателей		
		Существующее положение	Этап от 3 до 7 лет	Этап от 15 до 20 лет
Территория				
Территория в границах проекта, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>15,13</u> 100	<u>15,13</u> 100	<u>15,13</u> 100
- жилая застройка, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>7,99</u> 52,81	<u>8,61</u> 56,91	<u>8,61</u> 56,91
а) кварталы усадебной застройки	<u>Га</u> %	<u>4,85</u> 32,06	<u>4,85</u> 32,06	<u>4,85</u> 32,06
б) кварталы многоквартирной застройки (с учётом общежитий)	<u>Га</u> %	<u>3,14</u> 20,75	<u>3,76</u> 24,85	<u>3,76</u> 24,85
- участки учреждений и предприятий обслуживания	<u>Га</u> %	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
- зелёные насаждения	<u>Га</u> %	<u>6,88</u> 45,47	<u>6,74</u> 44,50	<u>6,74</u> 44,50
- улицы, площади	<u>Га</u> %	<u>2,40</u> 15,86	<u>2,40</u> 15,86	<u>2,40</u> 15,86
Территория (участки) застройки другого назначения (транспортной, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной)	<u>Га</u> %	<u>4,12</u> 27,23	<u>4,12</u> 27,23	<u>4,12</u> 27,23
- другие территории	<u>Га</u> %	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
Население				
Численность населения, всего, в т.ч.:	тыс.чел.	1,100	2,905	2,905
- в усадебной застройке	тыс.чел.	0,185	0,185	0,185
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	тыс.чел.	0,915	2,720	2,720
Плотность населения , в т.ч.:	чел./га	73	192	192
- в усадебной застройке	чел./га	38	38	38
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	чел./га	291	723	723
Жилой фонд				
Жилой фонд, всего в т.ч.:	<u>тыс.м²</u> <u>общей пл.</u> %	<u>45,000</u> 100	<u>100,700</u> 100	<u>100,700</u> 100
- усадебный	<u>тыс.м²</u> %	<u>17,000</u> 37,78	<u>17,000</u> 16,88	<u>17,000</u> 16,88

- многоквартирный	тыс.м ² %	28,000 62,22	83,700 83,12	83,700 83,12
Средняя жилая обеспеченность, в т.ч.:	м ² /чел.	40,91	34,66	34,66
- в усадебной застройке	м ² /чел.	91,89	91,89	91,89
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	м ² /чел.	30,60	30,77	30,77
Выбытие жилого фонда	тыс.м ² общ. пл.	-	0,00	0,00
Жилое строительство, всего:	тыс.м ² общей пл.	-	58,90	58,90
в т.ч. по видам:				
- усадебная застройка (одноквартирная)	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- многоквартирная застройка	тыс.м ² домов	-	58,90 2	58,90 2
из неё:				
- малоэтажная (1-3 этажа)	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- среднеэтажная (4-5 этажей)	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- многоэтажная (6 этажей и выше)	тыс.м ² домов	-	58,90 2	58,90 2
в т.ч. этажей:				
- 6-9	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- 10 и выше	тыс.м ² домов	-	58,90 2	58,90 2
Учреждения и предприятия обслуживания				
Дошкольные учебные заведения	мест	+	+	+
Общеобразовательные учебные заведения	учащихся	+	+	+
Поликлиники	посещ. в смену	+	+	+
Спортивные залы общего пользования	м ² пл. пола	+	+	+
Магазины	м ² торг.пл.	+	+	+
Предприятия общественного питания	мест	+	+	+
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	+	+	+
Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км	1,88	1,88	1,88

- магистральные улицы общегородского значения	км	0,35	0,35	0,35
- магистральные улицы районного значения	км	0,00	0,00	0,00
Количество транспортных развязок в разных уровнях	единиц	-	-	-
Количество подземных и наземных пешеходных переходов	единиц	5	5	5
Плотность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км/км ²	12,43	12,43	12,43
- магистральной сети	км/км ²	0,05	0,05	0,05
Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц), всего, в т.ч.:	км	0,35	0,35	0,35
- трамвай		0,35	0,35	0,35
- троллейбус		0,00	0,00	0,00
- автобус		0,35	0,35	0,35
Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км ²	0,05	0,05	0,05
Гаражи для постоянного хран- нения легковых автомобилей *	маш.- мест	153	541	541
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей*	маш.- мест	0,00	0,00	0,00
Открытые стоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей*	маш.- мест	106	143	143
Инженерное оборудование				
<i>Водоснабжение</i>				
Водопотребление, всего	тыс.м ³ /сут.	0,30	0,80	0,80
<i>Канализация</i>				
Суммарный объём сточных вод	тыс. м ³ / сут.	0,30	0,80	0,80
<i>Электроснабжение</i>				
Потребление суммарное	МВт	2,0	5,6	8,4
Количество квартир, оборудованных электроприборами	единиц	426	1162	1162
<i>Газоснабжение</i>				
Затраты газа	млн.м ³ /год	0,3	0,7	0,7
Протяженность газовых сетей (строительство)	км	2,6	2,6(0,0)	2,6(0,0)

<i>Теплоснабжение</i>				
Потребление общее	МВт	0,00	0,00	0,00
Протяженность сетей (строительство, перекладывание)	км	0,00	0,00	0,00(0,0)
Инженерная подготовка и благоустройство				
Территория застройки, требующая мероприятий по инженерной подготовке	<u>Га</u> % тер.	<u>15,13</u> 100,00	<u>15,13</u> 100,00	<u>15,13</u> 100,00
Протяженность закрытых водостоков	км	0,00	0,00	0,00
Охрана окружающей среды				
Санитарно-защитные зоны	Га	0,68	0,68	0,68

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

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