

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«МАСТЕР ГРУПП»

**ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ**  
в границах: Люстдорфская дорога, ул. Костанди, ул.  
Шишкина, Тимирязева 3-й переулок в г. Одессе

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства  
Одесского городского совета

Директор

Базан Е.К.

Главный архитектор проекта

Базан Н.К.

Одесса – 2016 г.

## Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
	<b>I. Текстовые материалы</b>			
1.	Общая пояснительная записка с графическими материалами (миниатюры)	Том 1.	-	-
2.	Исходные данные			
3.	<b>II. Инженерно-технические мероприятия гражданской защиты (гражданской обороны)</b> - пояснительная записка с графическими материалами	Том 2.	-	-
	<b>III. Графические материалы</b>	Том 3.		
4.	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-3	1:10 000	53-ДПТ-016/1
5.	План существующего использования территории	Лист формата А-1	1:1 000	53-ДПТ-016/2
6.	Опорный план.	Лист формата А-2	1:1 000	53-ДПТ-016/3
7.	Схема существующих планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:1 000	53-ДПТ-016/4
8.	План красных линий	Лист формата А-2	1:1 000	53-ДПТ-016/5
9.	Поперечные профили улиц	Листы формата А-3	1:200	53-ДПТ-016/6-10
10.	Схема зонирования территории	Лист формата А-2	1:1 000	53-ДПТ-016/11
11.	Проектный план	Лист формата А-1	1:1 000	53-ДПТ-016/12
12.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2	1:1 000	53-ДПТ-016/13
13.	Схема проектных планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:1 000	53-ДПТ-016/14
14.	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2	1:1 000	53-ДПТ-016/15
15.	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-2	1:1 000	53-ДПТ-016/16

# I. Пояснительная записка

## Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий .....	6
3. Краткая историческая справка.....	6
4. Оценка существующей ситуации. ....	8
4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	8
4.1.1 Климат.....	8
4.1.2. Атмосферный воздух .....	9
4.1.3. Характеристика экологических условий.....	10
4.1.4. Грунты.....	11
4.1.5. Геологическое строение.....	12
4.1.6. Инженерно-строительная оценка .....	13
4.1.7. Радиационное состояние.....	14
4.1.8. Электромагнитный фон.....	14
4.1.9. Акустический режим.....	14
4.2. Характеристика современного использования территории.....	16
4.2.1. Характеристика существующей застройки .....	16
4.2.2. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения. ....	17
4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.....	17
4.2.4. Озеленение и благоустройство.....	18
4.2.5. Планировочные ограничения.....	18
5. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	21
6. Характеристика видов использования территории.....	22
6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	22
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.....	24
8. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	25
8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	25
8.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	27
9. Основные принципы планировочно-пространственной организации	

территории.....	31
10. Жилой фонд и расселение.....	33
11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	37
12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	42
13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	45
13.1. Водоснабжение и канализация.....	45
13.2. Электроснабжение.....	46
13.3. Тепло- и газоснабжение.....	47
13.4. Сети связи.....	48
13.5. Противопожарные мероприятия.....	49
14. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства.....	51
15. Комплексное благоустройство и озеленение территории.....	54
16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	55
17. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	56
18. Перечень исходных данных.....	57
19. Технико-экономические показатели.....	58

## 1. Вступление

«Детальный план территории в границах: Люстдорфская дорога, ул. Костанди, ул. Шишкина, Тимирязева 3-й переулок в г. Одессе» разработан на основании решения Одесского городского совета от 10.09.2015 г. № 6947-VI и договора с управлением архитектуры и градостроительства Одесского горсовета.

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

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

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативам:

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

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

специализированным нормативным документам по инженерному оборудованию территории.

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

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

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

В 1978 году одесским институтом «Гипроград» был разработан проект детальной планировки жилого района IV-7 «Большой Фонтан», согласно которому планировалась застройка данного жилого района. В соответствии с вышеуказанным проектом на рассматриваемой территории размещалась многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными и отдельно стоящими учреждениями обслуживания. По планировочной структуре ПДП жилого района территория рассматриваемого микрорайона, ограниченного улицами: Люстдорфская дорога, Костанди, Шишикина, Тимирязева 3-й переулок, относилась к микрорайону «Ж» - Вузовский».

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

В 2005 г. институтом «Гипроград» было разработано градостроительное обоснование размещения группы разновысотных жилых домов с объектами соцкультбыта на территории недействующего диспансера по адресу ул.Костанди,104 в г.Одессе. Согласно вышеуказанному проекту предусматривалось строительство жилого здания 8-10-11-этажей.

Решением Одесского городского совета №6489-VI от 25.03.2015г. утвержден новый генеральный план г. Одессы, согласно которому на территории в границах проекта детальной планировки предусмотрено сохранение существующей индивидуальной усадебной жилой застройки, многоквартирной жилой застройки на территории недействующего диспансера по ул.Костанди,104, а также существующего заправочного комплекса по ул. Люстдорфской дороги, 137.

## **3. Краткая историческая справка**

Исторически данная территория относилась к сельскохозяйственным землям. Впервые развитие города в южном направлении было предусмотрено генеральным планом 1939 г. В послевоенные годы пригородные территории стали застраиваться индивидуальными жилыми домами. Данная тенденция в настоящее время не сохраняется.

Тенденция по активной застройке новых территорий была представлена в материалах генерального плана города, разработанного Одесским филиалом Гипрограда и утвержденным в мае 1966 г.

Решения генерального плана 1966 г. получили дальнейшее развитие при разработке генерального плана города 1989 г. Резкий рост населения города дал толчок к освоению пригородных территорий для размещения жилых районов. В процессе роста городской территории здесь было запланировано размещение рассматриваемого жилого микрорайона.

Развитие города в южном направлении стало осуществляться на рубеже 50-х

и 60-х годов прошлого века. В соответствии с решениями генеральных планов, на территории появились микрорайоны с размещением 9-ти, 16-ти этажных жилых домов и полным комплексом обслуживания. Застройка этих районов характеризуется планомерностью.

Микрорайон «Ж» - Вузовский жилого района им. Таирова начал застраиваться в 80-е годы.

Исторически сложившаяся застройка – участки индивидуальных домов.

В процессе развития территории здесь появилась многоквартирная высотная застройка и объекты соцкультбыта. Такие объекты размещались на свободных или реконструируемых территориях. Застройка стала носить планомерный, комплексный характер. При строительстве групп жилых домов возводились учреждения и предприятия обслуживания. В первую очередь, это школы, детские сады и т. п. объекты. Для хранения личного автотранспорта предусматривались открытые автостоянки коллективного пользования.

Если вначале застройка в основном носила очаговый характер и была представлена индивидуальными или малоквартирными жилыми домами, то впоследствии здесь появились учебные заведения общегородского значения: Профессионально-техническое училище швейников (ГПТУ № 5), Техникум газовой и нефтяной промышленности.

В 1967 году Министерством газовой промышленности СССР был утвержден проект строительства нового большого учебного комплекса, расположенного на улице Левитана.

В настоящее время застройка ведется многоэтажными жилыми домами, общественными зданиями и объектами обслуживания. Застройка микрорайона «Ж» Вузовский представляет собой агломерат жилых кварталов с полным комплексом учреждений и предприятий обслуживания.

Объекты приложения труда, размещенные на территории микрорайона: предприятия и учреждения различной формы собственности. Это высшие, среднеспециальные и средние учебные учреждения, детские дошкольные заведения, торговые объекты различной мощности, общественного питания разной вместимости, офисные помещения и т. п. объекты. Теперь на территории ГПТУ № 5 размещается Южноукраинский национальный педагогический университет им. К. Д. Ушинского и Одесский профессиональный лицей технологи и дизайна ЮНПУ.

В пределах территории Техникума газовой и нефтяной промышленности Одесской национальной академии пищевых технологий был организован дендропарк «Студенческий», который впоследствии был преобразован в парк-памятник садово-паркового искусства.

В тоже время, постоянное увеличение населения города, рост социального и экономического благополучия людей влекут за собой необходимость застройки свободных или реконструкции застроенных ранее участков под размещение многоэтажных жилых домов и сопутствующих объектов.

## 4. Оценка существующей ситуации

### 4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий

#### 4.1.1 Климат

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 год;
- годовая суммарная радиация – 6857 МДж/м<sup>2</sup>.

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

По метеорологическим условиям г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт). Территория в границах разработки детального плана является проблемной со значительным уровнем загрязнения. Стационарные источники загрязнения практически отсутствуют.

Основными источниками выбросов CO<sub>2</sub> и шума в проектируемом квартале являются:

- в значительной степени на состояние атмосферного воздуха влияют выбросы от передвижных источников, особенно автомобильный транспорт, на долю которых приходится около 79,7% общего объема выбросов (внешние транспортные потоки по Люстдорфской дороге, ул.Костинди);

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

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

за его качеством и т.д.

Индекс загрязнения атмосферного воздуха в районе (стационарный пост системы Гидрометеорологического центра Черного и Азовского морей №19, 1-я станция Люстдорфской дороги) составляет 15,2, что выше среднего по Украине (8, 7). Высокий уровень обусловлен значительным уровнем загрязнения оксидами углерода и азота.

Предложения по улучшению состояния атмосферного воздуха:

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

#### **4.1.3. Характеристика экологических условий**

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

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

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

В экологическом отношении территория в границах разработки ДПТ относится к средней сложности условий освоения, что обусловлено наличием ряда действующих производственных и коммунально-складских предприятий, а также шумных магистралей общегородского и районного значения.

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

Система зеленых насаждений - один из важнейших факторов в создании лучших экологических, микроклиматических, санитарно-гигиенических условий жизни для населения городов, в формировании культурного ландшафта современного города.

К составляющим экологической сети района относятся зеленые насаждения общего пользования: парк им. М.Горького, парк «Студенческий», сквер А.Королёва, бульвар на пр-те Ак.Глушко, озеленение улиц. Данные территории формируют устойчивый экологический каркас, что является предпосылкой режима использования планировочной структуры и функционального зонирования относительно безопасной среды обитания.

По адресу ул. Левитана, 46-а расположен парк-памятник садово-паркового искусства «Студенческий», получивший статус в 1983 году. Площадь дендропарка в соответствии с данными Департамента экологии и природных ресурсов на тот период составляет 7,6 га.

Зеленые насаждения формируют ландшафты города, является местом повседневного отдыха населения, улучшают среду, являются естественными биофильтрами воздуха, воды и почв, аккумулируют техногенные выбросы.

Именно поэтому необходимы долгосрочные комплексные меры по подбору ассортимента, обновление существующих насаждений, создание новых ландшафтных парков и скверов, зеленой зоны жилых массивов с использованием устойчивых видов и форм древесных и кустарниковых растений.

#### 4.1.4. Грунты

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

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

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

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-восточным уклоном, представляет собой участок с абсолютными отметками дневной поверхности от 38,80 до 46,40 м. Уклоны поверхности 2-20%.

Согласно письму Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 01-1007 от 01.10.2015г. «территория расположена в пределах лессового плато Причерноморской низменности. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного мехсостава, залегающими на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста, ниже по разрезу залегают толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелёными мэотическими глинами. Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи и др.

Таким образом, территория в границах: Люстдорфская дорога, ул.Костанди, ул.Шишкина, Тимирязева 3-й переулок в г. Одессе характеризуется сложными инженерно-геологическими условиями, требует изучения и систематизации значительного объема архивных материалов.»

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

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

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

#### 4.1.6. Инженерно-строительная оценка

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

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

- сложная гидрологическая обстановка с неравномерным залеганием уровня грунтовых вод, усложняющаяся постоянно меняющимся уровнем техногенного водоносного горизонта, распространенного на глубинах до 4,0м.;

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

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

При проектировании зданий и сооружений необходимо предусматривать:

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

- конструктивные мероприятия защиты зданий и сооружений;

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

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

На территории техникума газовой и нефтяной промышленности находится наблюдательная гидрогеологическая скважина.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу с последующим сбрасыванием в закрытый коллектор местной сети дождевой канализации по ул. Люстдорфская дорога.

Сброс осуществляется в Черное море в районе 10-й станции Б. Фонтана (длина выпуска – 100 м) и в районе 16 станции Б. Фонтана (длина выпуска – 500 м).

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 в инженерной подготовке территории с мероприятиями инженерной защиты. Современные инженерно-строительные технологии позволяют строительное освоение на любых территориях. Но при этом стоимость инженерной подготовки территории потребует дополнительных финансовых затрат.

#### **4.1.7. Радиационное состояние**

В соответствии с постановлением КМУ №106 от 23.07.1991 г. та №600 от 29.08.1994 г., город Одесса не входит в число территорий, которые пострадали от аварии на ЧАЭС. Уровни гамма-фона составляют 12-15 мкр/год., плотность загрязнения почв (цезием-137) < 1 ки/км<sup>2</sup>. Природная радиоактивность не превышает нормированных величин, выходы природного „радона-222” не зафиксированы.

Контроль за радиационным состоянием проводится по контрольным точкам.

Система планировочных ограничений по данному фактору – отсутствует.

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

#### **4.1.8. Электромагнитный фон**

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

#### **4.1.9. Акустический режим**

Основным источником шума является магистральная уличная сеть. В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории легли данные обследования интенсивности движения с учетом грузового и общественного транспорта в потоке, средней скорости движения на магистральных улицах общегородского и районного значения: ул. Костанди, Люстдорфская дорога.

Таблица 4.1.9.

Наименование улицы	Интенсивность движения авт./час)	% грузового и обществ. транс- порта в потоке	Средняя ско- рость движения км/час	Уровень шума на территор. жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумо-ащита- ющий разрыв, м
ул. Люстдорфская дорога	1910	10	40	74	9	34
Ул. Костанди	600	10	40	71	6	22

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 34 метров от линии движения. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Также проектом предлагаются мероприятия по шумо- и вибропоглощению по обе стороны магистрали:

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

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

## 4.2. Характеристика современного использования территории

Рассматриваемая территория микрорайона расположена в селитебной южной планировочной зоне, в Киевском административном районе и занимает площадь - 6,58га. Границами разработки проекта принята территория, ограниченная ул. Люстдорфская дорога, ул. Костанди, ул. Шишкина, 3-м переулком Тимирязева. Рассматриваемый микрорайон – это микрорайон индивидуальной жилой застройки с небольшими участками многоквартирной жилой застройки, учреждений обслуживания и рекреации.

На землях транспорта и другого назначения расположены такие объекты: АЗС, автомойка, индивидуальные гаражи.

На землях жилищной застройки расположена усадебная 1-2-3-х этажная жилая застройка (ориентировочно 50 коттеджей). Современное распределение территории в пределах микрорайона приводится ниже (Таблица 4.2.).

Таблица 4. 2.

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Жилая	4,18	63,5
2.	Общественная	0,81	12,4
3.	Коммунально-складская	0,10	1,5
4.	Улицы, площади	1,49	22,6
	<b>Всего</b>	<b>6,58</b>	<b>100</b>

### 4.2.1. Характеристика существующей застройки

Две трети рассматриваемой территории занимает жилая усадебная застройка малой этажности - ориентировочно 50 домов (см. табл.10.1), четверть – территории улиц и дорог. Всего селитебные территории составляют 76 %.

Существующая застройки в основном 1-2-х этажная. Население составляет ориентировочно 125 человек. Плотность 30 чел./га.

На землях транспорта и другого назначения расположены такие объекты: автомойка, АЗС, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

Предприятия и учреждения обслуживания представлены следующими объектами: недействующий диспансер по ул.Костанди, 104, продуктовый магазин по ул.Люстдорфская дорога, 127, религиозное сооружение по ул.Шишкина, 63, нежилые помещения, места хранения автотранспорта (гаражи, открытые стоянки).

На смежных территориях к востоку и югу располагается индивидуальная жилая застройка. К северу и западу – кварталы многоквартирной жилой застройки этажностью 9-10-14-16 этажей с учреждениями обслуживания микрорайонного и общегородского значения.



#### **4.2.2. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения**

Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/2791 от 27.01.2015г.:

«По имеющейся в управлении архивной документации, земельный участок, который рассматривается для разработки детального плана территории в границах улиц: Люстдорфская дорога, ул. Костанди, ул. Шишкина, Тимирязева 3-й переулок в г. Одессе, не содержит памятников культурного наследия и не принадлежит к зонам охраны памятников.

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

#### **4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.**

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

Территория имеет довольно хорошо развитую транспортную и инженерную инфраструктуру. Основной транспортной артерией в данном районе является улица Люстдорфская дорога. По ней осуществляется основное транзитное движение автотранспорта и организовано движение общественного транспорта в виде трамвайных и автобусных маршрутов. Улица Люстдорфская дорога входит в перечень наиболее нагруженных транспортных направлений города (интенсивность движения в час «пик» в одном направлении на участке между ул. Ак. Глушко и ул. Д. Донского составляет 1910 ед. автотранспорта в час).

Люстдорфская дорога - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Играет роль связи центра города с южными жилыми районами. На участке от площади Толбухина и далее в южном направлении является дублёром направления ул. К. Комарова- проспект Маршала Жукова - проспект Свободы - г. Ильичевск. Существующая интенсивность движения по Люстдорфской дороге составляет 3100 приведенных единиц в час "пик" в одном направлении (на рассматриваемом участке). На всём протяжении от центра города и до примыкания к проспекту Академика Глушко проходят трамвайные рельсы. Ширина существующей проезжей части представляет 15,0 м (2 полосы движения в обоих направлениях). С обеих сторон обустроены пешеходные тротуары.

Улица Костанди - магистральная улица районного значения. Играет роль поперечной связующей магистральных улиц Фонтанской дороги и Люстдорфской дороги. Ширина существующей проезжей части представляет 6,0 м (1 полоса движения в обоих направлениях). С обеих сторон обустроены

пешеходные тротуары.

Улица Шишкина, переулки Тимирязева 3-й, Тимирязева 4-й, Тимирязева 5-й – жилые межквартальные.

На рассматриваемой территории расположены следующие объекты транспортной инфраструктуры: АЗС, индивидуальные гаражи.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтовое покрытие.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамваи №3, 26, 27, 31;; маршрутные такси № 7, 124, 127, 146, 150, 156, 185, 221.

Перевозка пассажиров в режимах экспресса осуществляется автобусами большой вместимости, а в режиме маршрутного такси в основном среднего класса. В обычном режиме движения перевозка осуществляется с обеспечением всех льготных категорий населения. Остановочные пункты городского транспорта находятся на улицах Люстдорфской дороге, Костанди, Шишкина.

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 Шишкина, Люстдорфской дороги. Зеленые насаждения, расположенные на территориях усадебной жилой застройки, а также озеленённые дворы многоквартирных жилых домов и учреждений обслуживания и образования создают вместе с объектами зеленого строительства улицы единый объем. Их общая площадь в границах микрорайона ориентировочно составляет 3,50 га.

В границах разработки отсутствуют природоохранные территории.

#### **4.2.5. Планировочные ограничения**

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

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

- санитарно-защитные зоны от станций технического обслуживания приняты исходя из числа постов и составляют 15 м до жилых и общественных зданий при количестве постов до 10шт.;
- санитарно-защитная зона АЗС – 50м (может уменьшаться по соответствующему обоснованию).

Согласно классификации АЗС (табл.7.8\* ДБН 360-92\*\*) имеющаяся автозаправочная станция принадлежит к типу А, категории 1 (малая – до 80 заправок в час). По табл.7.9\* противопожарные расстояния от АЗС типа А категории 1 до жилых и общественных зданий – 25м.

АЗС всех типов и категорий при размещении в стесненных градостроительных условиях плотной застройки могут быть запроектированы с дополнительными технологическими мероприятиями по повышению уровня экологической безопасности (ДБН 360-92\*\*, табл.7.8\*, прим.3).

Эти мероприятия включают:

- Применение резервуаров с двойными стенками, оборудованных автоматизированными устройствами контроля за утечкой нефтепродуктов.
  - Применение быстроразъемных герметических муфт для слива топлива из автоцистерны топливовоза в резервуар.
  - Применение системы улавливания паров нефтепродуктов при сливе топлива из автоцистерны топливовоза в топливный резервуар.
  - Устройство очистных сооружений для очистки поверхностных дождевых стоков, случайно загрязненных нефтепродуктами (с мест размещения ТРК, площадок слива в резервуар и стоянки автотранспорта).
  - Обеспечение антикоррозийной защиты металлических резервуаров и коммуникаций, а при необходимости и катодной защиты от электрохимической коррозии.
  - Применение системы улавливания паров нефтепродуктов из бака автомобиля во время заправки.
  - Применение легкоразрывных разъемов на заправочных шлангах ТРК.
- зоны санитарной охраны от подземных и открытых источников водоснабжения, водозаборных и водоочистных сооружений, водоводов, объектов оздоровительного назначения:

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

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

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

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

На территории расположены трансформаторные подстанции. Их охранные зоны составляют 10 м. Санитарно-защитные зоны трансформаторов нагрузкой 330 кВт и выше определяются по результатам замеров; охранный зона воздушной линии электропередач напряжением 35 кВ – 15м;

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

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

- границы красных линий улиц:

Красные линии проходят вдоль улиц Шишкина, Костанди, Люстдорфской дороги, переулков Тимирязева 3-го, Тимирязева 4-го, Тимирязева 5-го. Границы красных линий вышеуказанных улиц составляют:

Люстдорфская дорога - 45 м;

ул. Костанди - 20 м;

ул. Шишкина - 20 м;

пер. Тимирязева 3-й - 11 м;

пер. Тимирязева 4-й - 11 м;

пер. Тимирязева 5-й – 7,5 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.

Также проектом учитывается, что в пределах проектируемого участка действует фактор ограничения объектов строительства по высоте (высота зданий не должна превышать 50,0 - 150,0 метров без учета рельефа) от КП «Международного аэропорта «Одесса» (согласно разработанному УДПТНДИЦА «Укрэропроект» в 2010 году проекта «Сокращенного ТЭО реконструкции КП «Международный аэропорт «Одесса»).

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

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

А. Территория селитебного назначения – 75,9%.

Б. Территория коммунально-складского назначения – 1,5%.

В. Территория улиц, дорог и площадей – 22,6%.

В результате анализа существующей застройки в границах ДПТ выявлены потенциальные территориальные ресурсы. Это, прежде всего, имеющиеся свободные от застройки участки под индивидуальную жилую застройку, а также участки недействующих ныне медицинских учреждений.

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

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 застройки предусмотрена для размещения жилых зданий средней этажности и многоэтажной застройки как в границах разрабатываемого ДПТ, так и на прилегающих территориях.

Коммунально-складская зона предусмотрена для размещения коммунально-складских объектов V класса вредности: автозаправочной станции.

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.

	<b>Территориальные зоны</b>
	<b>I. Жилые зоны:</b>
<b>Ж-1</b>	Зона усадебной жилой застройки
<b>Ж-5п</b>	Зона смешанной застройки
	<b>II. Коммунально-складские зоны:</b>
<b>КС-5</b>	Зона размещения объектов V класса вредности
	<b>III. Зоны транспортной инфраструктуры:</b>
<b>ТР-2</b>	Зона улиц, площадей, дорог

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

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

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

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

2) Допустимые виды использования земельных участков.

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

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

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

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

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

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

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом территории. Структуру территории формируют магистральные улицы Люстдорфская дорога и ул.Костанди. Переулки 3-й,4-й,5-й Тимирязева и ул.Шишкина отнесены к категории жилых. Проектом предусмотрена реконструкция с расширением проезжих частей улиц до нормативных значений.

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

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

В связи с этим, необходима модернизация существующей социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры рассматриваемого квартала:

- увеличение количества мест детских садов, школ раннего развития;
- создание рабочих мест, что частично даст возможность разгрузить транспортную систему;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, велодорожек, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, устройство новой и модернизации существующей ливневой канализации, установку уличной мебели и рекламы;
- устройство пешеходных аллей и дорожек, устройство велодорожек, площадок для отдыха и детских площадок на территории общедоступной части дендропарка «Студенческий»;
- обеспечение возможности подхода людей к остановочным комплексам, мероприятий для обеспечения движения маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах, переулках и пр.;
- упорядочение способов хранения автотранспорта путем устройства многоэтажных гаражей на месте размещения существующих наземных



автостоянок.

## **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. 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-5п - Зона смешанной застройки.**

Преимущественные виды использования:

– жилые дома средней этажности и многоэтажные;

– дошкольные, школьные, высшие и средние специальные учебные заведения;

– учебные и научные центры;

– отдельно расположенные административные или офисные здания;

– скверы, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

– предприятия общественного питания;

– предприятия бытового обслуживания;

– магазины продовольственных и непродовольственных товаров;

– лечебные учреждения;

– аптеки;

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

- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

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

## **II. Коммунально-складские зоны**

Преимущественные виды использования:

- многоуровневые паркинги;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей, автомойки;
- складские помещения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- инженерные сооружения.

Допустимые виды использования:

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

### **ТР-2 – Зона улиц, площадей, дорог.**

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

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

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

### I. 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.
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»
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-5п - Зона смешанной застройки.**

<b>Градостроительные условия и ограничения:</b>		
1	Предельно допустимая высота строений	Ограничение высотности застройки 150м. от дневной поверхности земли в соответствии со схемами существующих и проектных планировочных ограничений Генерального плана г.Одессы
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-20:2008
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і

	застройки)	забудова міських і сільських поселень» п.3.7, примечания 1-5.
4	Расстояния от проектируемых объектов до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ коммунально-складских объектов, ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность

		зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-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**

К 2032 году планируется увеличение количества населения города до 1050 тыс. чел., т.е., количество населения города должно увеличиться на 6,9 %.

Исходя из вышеизложенного, в городе остается потребность в освоении новых площадок для строительства жилых многоквартирных домов.

В настоящее время территория в границах разработки детального плана застроена в основном индивидуальными 1-2-3-этажными усадебными жилыми домами, объектами гражданского и коммунального назначения. На значительной части территории сохраняется усадебная жилая застройка. В связи с увеличением численности населения растет потребность в объектах социального и культурно-бытового назначения. В основном – это детские дошкольные и школьные учреждения.

Территория имеет довольно хорошо развитую транспортную и инженерную инфраструктуры. Основной транспортной артерией в данном районе является улица общегородского значения Люстдорфская дорога. По ней осуществляется основное транзитное движение автотранспорта и организовано движение общественного транспорта в виде трамвайных и автобусных маршрутов.

Основные направления развития микрорайона – реконструкция усадебной индивидуальной жилой застройки с сохранением целевого использования земли, а также с изменением целевого использования земли, строительство многоквартирных жилых домов и общественных зданий повышенной этажности на свободных участках и за счет реконструкции территорий. Природные условия указанной территории предрасполагают к размещению здесь объектов, формирующих первичный структурный элемент жилой среды – жилое образование микрорайонного характера.

В результате анализа планировочной структуры и функционального использования существующей застройки на рассматриваемой территории, выявлены территориальные резервы для размещения нового строительства с учетом инвестиционных предложений потенциальных инвесторов. К таким объектам относится участок недействующего в настоящее время диспансера по адресу ул.Костанди,104 площадью порядка 0,8405 га с размерами 85м на 106м, а также два свободных участка под индивидуальную жилую застройку площадью 0,0625 и 0,0447 га. В настоящее время на нем имеются 1-2-этажные ветхие строения недействующего диспансера, а также малоценные зеленые насаждения. В соответствии с инвестиционным предложением на данном участке в результате его реконструкции предусматривается размещение двух сблокированных 24-х этажных жилых домов площадью застройки 0,17га./17,9%, площадью мощений 0,43га/45,3%, площадью озеленения 0,35га/36,8%, общей площадью квартир - 20.000 м<sup>2</sup> с встроенными на первом этаже помещениями дошкольного учреждения на 40-мест для пребывания детей не полный день, а также офиса ОСМД и прочих нежилых помещений общей площадью 3000 м<sup>2</sup>. На жилых этажах дома предусмотрено размещение 320 квартир, в том числе: 1к.=120шт.; 2к.=120шт.; 3к.=80шт. Также проектом предусмотрен поземный паркинг общей площадью 5500м<sup>2</sup>. на 185 машиномест.

При разработке детального плана территории в границах: ул. Люстдорфская дорога, ул. Костанди, ул. Шишкин, Тимирязева 3-й переулок в г. Одессе учтены материалы Основных положений нового генерального плана г.Одессы, утвержденного 25.03.2015г., а также следующие программы: Стратегия экономического и социального развития г.Одессы до 2022года, Программа социально-экономического развития г. Одессы на 2015 г., утвержденная решением Одесского городского совета №6255-VI от 21.01.2015 г.; Программа развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г., утвержденная решением Одесского городского совета №3428-V от 09.10.2008 г. с изменениями, утвержденными решениями Одесского городского совета №4111-V и №4112-V от 09.04.2009 г.

Учреждения и предприятия обслуживания, в основном, размещаются во встроенно-пристроенных помещениях к жилому дому.

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

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

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

Таблица 9.2

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая	4,99	75,9
2.	Общественная	0,00	0,0
3.	Коммунально-складская	0,10	1,5
4.	Улицы, площади	1,49	22,6
<b>Всего</b>		<b>6,58</b>	<b>100,00</b>

Таблица 9.3

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая	4,99	75,9
2.	Общественная	0,00	0,0
3.	Коммунально-складская	0,10	1,5
4.	Улицы, площади	1,49	22,6
<b>Всего</b>		<b>6,58</b>	<b>100,00</b>



## 10. Жилой фонд и расселение

Характеристика существующего жилого фонда представлена в таблице 10.1.

Таблица 10.1.

№ №	Наименование	Общая площадь м <sup>2</sup>	Количество квартир шт.	Количество жителей	Адрес
1	Индивидуальные жилые дома	7000*	50*	125*	-

\* расчетные данные, данные натурных обследований

Общее количество домов около 50 шт. количество жителей в них- 125 чел, общая площадь – 7000 м<sup>2</sup>.

При расчете принято заселение одного дома одной семьей и средний коэффициент семейственности – 2,5.

В таблице 10.2 указаны участки, под которые по данным Земельного кадастра выполнен землеотвод.

Таблица 10.2

№	Наименование объекта	Площадь участка, га	Номер решения	Адрес
1	ООО «Навитранс»	0,8405	7155-VI	Ул.Костанди, 104
2	ООО «Навитранс»	0,0625	1-1790,ВСТ 002488	Ул.Костанди, 102
3	ООО «Навитранс»	0,0447	1-1795,ВСТ 002499	Ул.Костанди, 102
4	ООО «Добро»	0,0922	2566-XXIII	Люстдорфская дор. Угол ул.Костанди
5	Усадебный участок	0,0715	-	Пер.5-й Тимирязева,2
6	Усадебный участок	0,0483	-	Ул.Костанди, 98А
7	Усадебный участок	0,0910	158,ВСК 741002	Ул.Костанди, 96
8	Усадебный участок	0,0937	-	Ул.Костанди, 96
9	Усадебный участок	0,0921	1611-XXIII	Ул.Костанди, 92
10	Усадебный участок	0,0303	2120- XXI,008260	Пер.3-й Тимирязева,8
11	Усадебный участок	0,0602	-	Пер.3-й Тимирязева,6
12	Усадебный участок	0,0897	2231-XXIII	Пер.5-й Тимирязева,1

13	Усадебный участок	0,0250	2651-XXIII	Ул. Левитана, 59
14	Усадебный участок	0,0614	1504-XXIII	Пер.4-й Тимирязева,4
15	Усадебный участок	0,0365	-	Ул. Левитана, 59
16	Усадебный участок	0,0633	542-VI	Ул.Костанди, 100
17	Усадебный участок	0,0707	4226-VI	Ул. Левитана, 61
18	Усадебный участок	0,0708	1563-XXIII	Ул.Шишкина, 63А
19	Усадебный участок	0,0298	2120-XXIV	Пер. Тимирязева,8
20	Усадебный участок	0,0324	2200,ВВЕ 186645	Пер.5-й Тимирязева,6
21	Усадебный участок	0,0800	2881-XXIV	Ул.Костанди, 98
22	Усадебный участок	0,0074	2881-XXIV	Ул.Костанди, 98
23	Усадебный участок	0,0769	-	Люстдорфская дор.,135
24	Усадебный участок	0,1000	3417	Люстдорфская дор.,131
25	Усадебный участок	0,0735	3413	Люстдорфская дор.,131
26	Усадебный участок	0,0085	737-V	Пер.5-й Тимирязева,5
27	Усадебный участок	0,039	737-V	Пер.5-й Тимирязева,5
28	Усадебный участок	0,0915	737-V	Пер.5-й Тимирязева,5
29	Усадебный участок	0,0548	737-V	Пер.5-й Тимирязева,5
30	Усадебный участок	0,0408	6525	Пер.5-й Тимирязева,6
31	Усадебный участок	0,0518	4-1811, ВВК 499185	Ул.Шишкина, 63
32	Усадебный участок	0,0641	4-1809, ВВК 499184	Пер.5-й Тимирязева,3
33	Усадебный участок	0,0213	2353-V	Ул.Костанди, 100/1
34	Усадебный	0,0547	3793-V	Пер.5-й

	участок			Тимирязева,9А
35	Усадебный участок	0,0671	3701-V	Пер.4-й Тимирязева,7
36	Усадебный участок	0,0454	5365	Пер.5-й Тимирязева,3
37	Усадебный участок	0,0652	3278-V	Пер.3-й Тимирязева,8А
38	Усадебный участок	0,0794	4205-V	Люстдорфская дор.,133
39	Усадебный участок	0,0964	1890	Пер.5-й Тимирязева,7
40	Усадебный участок	0,0092	5495-V	Пер.5-й Тимирязева,7
41	Усадебный участок	0,0570	1981-VI	Ул.Костанди, 100
42	Усадебный участок	0,0605	5817-V	Пер.3-й Тимирязева,2
43	Усадебный участок	0,0858	4140-V	Ул.Костанди, 100Б
44	Усадебный участок	0,0460	11240	Ул.Костанди, 92
45	Усадебный участок	0,0610	5-1409	Пер.4-й Тимирязева,5
46	Усадебный участок	0,0858	-	Пер.4-й Тимирязева

Кроме указанных участков, имеющих землеотвод, в границах разработки размещаются участки индивидуальной застройки, не имеющие в настоящее время землеотвод.

На проектируемых участках предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки за счет реконструируемых территорий недействующего медицинского учреждения 8405 м<sup>2</sup> и двух участков под усадебную застройку 625 м<sup>2</sup> и 447 м<sup>2</sup> (итого 9477 м<sup>2</sup> или 0,95га).

Этажность застройки принята с учетом градостроительной ценности территории, примыкающей к магистрали общегородского значения, 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.1.1-12-2014.

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

Ниже, в таблице 10.3. приведены технико-экономические показатели по генеральному плану, а в таблице 10.4. технико-экономические показатели по объемно-планировочным решениям намерений застройщика проектируемого жилого комплекса в пределах детального плана на расчетный период.

Таблица 10.3.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	га %	<u>0,950</u> 100,0	<u>0,950</u> 100,0
2	Площадь застройки	га %	<u>0,100</u> 10,7	<u>0,170</u> 17,9
3	Площадь покрытий	га %	<u>0,710</u> 75,1	<u>0,430</u> 45,3
4	Площадь озеленения	га %	<u>0,140</u> 14,2	<u>0,350</u> 36,8

Таблица 10.4.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Этажность	шт.	23
2	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	20000,0
3	Количество квартир, в т.ч.:	шт.	320
3.1	• однокомнатных	шт.	120
3.2	• двухкомнатных	шт.	120
3.3	• трёхкомнатных	шт.	80
4	Общая площадь общественных помещений	м <sup>2</sup>	3000
5	Площадь паркинга	м <sup>2</sup>	5550
6	Количество машино-мест паркинге	шт.	185

Общее количество квартир в многоквартирной жилой застройке на расчётный период в границах ДПТ 320 шт. количество жителей в них- 800 чел., общая площадь – 20.000,0 м<sup>2</sup>.

Минимальная норма территории на одного жителя для застройки этажностью 9-12 этажей составляет 12,2-12,0 м<sup>2</sup>/чел. Используя метод интерполяции, можно вычислить минимальную норму территории на одного жителя для застройки этажностью до 24 этажей.

800 чел. x 11,85 м<sup>2</sup>/чел. (ДБН 360-92\*\*п. 3,8, прим.1) = 9.480,0 м<sup>2</sup> (0,95га)

Расчётная площадь, необходимая для обслуживания многоквартирных жилых домов **0,95 га**. Фактическая площадь участков под многоквартирную жилую застройку **0,95 га**.

## **11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов**

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

Размещение новых учреждений обслуживания намечается, в основном, во встроенно-пристроенных помещениях проектируемого жилого дома: предприятия торговли общей торговой площади 200 м<sup>2</sup>, жилищно-эксплуатационная организация, детское дошкольное учреждение на 40 мест.

Также встроенные детские дошкольные учреждения будут размещаться на первых этажах проектируемых жилых домов.

Увеличение мощности детских дошкольных заведений может быть решено за счет модернизации существующих детских садов, реконструкции встроенных общественных помещений под помещения временного пребывания детей, устройство помещений для работы с детьми за счет арендуемых помещений в существующих учебных заведениях и т. п.

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

Таблица 11.1

Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина в расчёте на 1 тыс. чел.	Существующая потребность	Существующая обеспеченность	Потребность на I этапе реализации	Обеспеченность на I этапе реализации	Наличие предприятий и учреждений обслуживания
Население	тыс. чел	-	0,125		0,925		
<b>1. УЧРЕЖДЕНИЯ НАРОДНОГО ОБРАЗОВАНИЯ</b>							
Детские дошкольные учреждения	Мест	37,5*	5	+	35	+	* Детский сад-ясли №80, ул.А.Невского, 47а * Детский сад-ясли №103, ул.Шишкина, 46 * Детский сад-ясли №128, ул.А.Ахматовой, 34А * Встроенный детский сад на 40 мест
Общеобразовательные школы	Мест	133,5*	17	+	123	+	*Одесская гимназия № 6, учебно-воспитательный комплекс «Гармония», ул.А.Невского, 43/2а *Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней №63 ул. Ак. Королева, 12; *Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней №78 ул. Люстдорфская дорога, 152 *Одесская общеобразовательная школа I-II ступеней, учебно-воспитательный комплекс «Гармония», ул.А.Невского, 43/2а *Частная школа «Крок», ул.А.Ахматовой, 34 *ООШ I-III ступеней №78, Люстдорфская дор., 152
Внешкольные учреждения жилых районов	По заданию	-	+	+	+	+	*Сеть языковых центров, ул. Люстдорфская дорога, 140а *Детская студия «Вудеркинд», ул. Ак. Королева, 12 *Сеть языковых центров, ул. Ак. Королева, 12 *Сеть языковых центров, ул. А. Невского, 43/2а *Детский развлекат. центр «Jumanji», Люстдорфская дор., 140/1 *Детская школа искусств №4, пр-т. М. Жукова, 11а *Одесская баскетбольная ДЮСШ им. А.Белостенного, пр. А. Глушко, 1г

**2. УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ,  
СПОРТИВНЫЕ И ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ**

Поликлиники, амбулатории, диспансеры	Посещений в смену	24	3	+	22	+	*Городская больница № 8, Фонтанская дор., 110/1 *Городская поликлиника № 20, ул. Левитана, 62 *Городская детская поликлиника № 6, пр. Ак. Глушко, 32-а *Стоматологическая клиника, ул.Шишкина, 48/3 *Подстанция скорой медицинской помощи, ул. Ак. Королева, 26 *Поликлиническое отделение №6, КУ Центр первичной скорой медицинской помощи №4, ул. Шишкина, 48/1 *Городская поликлиника №20, Центр первичной медико-санитарной помощи №3 и №4, ул. Левитана, 62 *Городская детская поликлиника №6, пр. Ак. Глушко, 32а *Городская стоматологическая поликлиника №3, ул.Ак.Королева, 60
Аптеки	Объект	0,09	1	+	1	+	* Аптека, Люстдорфская дор., 142Б/1 * Аптека, ул.Шишкина, 50/3е * Аптека, Люстдорфская дор., 123/1
Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> площади пола	80	10,0	+	74,0	+	*Спортивно-оздоровительный центр, Люстдорфская дор., 146/1 *Фитнес клуб, ул. А.Невского, 39 *Тренажёрный зал, ул. Ак.Королёва, 5/4 *Сеть фитнес-клубов, ул. Ак. Королева, 5-б *Игровой клуб «Comics», ул. Ак. Королева, 15 *Спортивный клуб, ул. Люстдорфская дорога, 140/1 *Сеть фитнес клубов «Вертикаль», *Центр отдыха «Папашон», ул. Тополевая, 10-а *Центр отдыха «Затерянный мир», ул. Куприна, 49 *Танцевальная студия Е. Панченко, ул. Ак. Королева, 5-б *Спортивно-танцевальная студия, ул. А.Невского, 57 *Стадион ОНАПТ

**3. УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА, КУЛЬТОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ**

Помещения для культурно-массовой работы с	Посетительских мест	15	2	+	14	+	*Кинотеатр «Золотой Дюк», пр. Ак. Глушко, 11-ж *Бильярдный клуб, ул. А.Невского, 57 * Торгово-развлекательный центр «City Center», пр-т.М .Жукова, 2 *Центр отдыха, ул.Тополевая, 10а
---	---------------------	----	---	---	----	---	--

населением							*Развлекательный комплекс, пр-т Ак.Глушко, 16а
Танцевальные залы	Мест	6	1	+	6	+	*Детский центр, пр-т Ак.Глушко, 2
Клубные учреждения и центры досуга	Посетительских мест	35	4	+	32	+	*Досуговый центр «Галактика», ул. Левитана, 62 *Детский центр, ул. Ак.Королева, 17
Городские массовые библиотеки	чит. мест	2	1	+	2	+	*Библиотека № 47, Люстдорфская дор., 146/1 *Библиотека № 41 и детская библиотека №22, ул. 25 Чапаевской Дивизии, 5 * Одесская областная юношеская библиотека им. В.В.Маяковского, ул. Ак.Королева, 46
<b>4. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ</b>							
Магазины (продовольственного и непродовольственного ассортимента)	м <sup>2</sup> торг. площ.	100	12,5	+	92,5	+	*Минимаркет, ул. Люстдорфская дорога, 137 *Торговый центр «Вузовский», ул. Люстдорфская дорога, 140/1 *Супермаркет, ул. Ак. Королева, 15 *Рынок «Левитана», ул. Люстдорфская дорога, 142Б *Продуктовый магазин, ул. Шишкина, 50/3Б *Продуктовый магазин, ул. А.Невского, 57 *Продуктовый магазин, ул. Костанди, 56А
Предприятия общественного питания	Мест	7	1	+	6	+	*Ресторан, ул. Левитана, 62а *Ресторан, ул. Левитана, 95а *Ресторан, ул. Люстдорфская дорога, 142В к2 *Ресторан, ул. Куприна, 49 *Кафе, ул. Костанди, 46 *Кафе-бар, ул. Левитана, 67/1 *Кафе-бар, ул. Шишкина, 48/1 *Кафе-бар, ул. Люстдорфская дорога, 125/1а *Пиццерия, ул. Шишкина, 50/3Б
Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест	2	1	+	2	+	*Салон-парикмахерская, ул. Люстдорфская дорога, 142а *Салон красоты, ул. Люстдорфская дорога, 123/1 *Салон красоты, ул. Люстдорфская дорога, 123/2 *Салон красоты, ул. Люстдорфская дорога, 152/6 *СПА-салон, ул. Левитана, 34 *Баня, ул. Костанди, 119



							*Баня, ул. Шишкина, 19а *Швейное ателье, ул. Люстдорфская дорога, 142а *Швейное ателье, ул. Люстдорфская дорога, 152/6 *Торгово-сервисный центр, ул. Левитана, 34 *Сервисный центр, ул. Люстдорфская дорога, 125а * Центр бытовых услуг, ул.А.Невского, 55/1
Прачечные/ химчистки	кг белья /с	10/4	1,3/0,5	+	9,3/ 3,7	+	*Сеть центров бытовых услуг, ул. Люстдорфская дорога, 140/1
<b>5. ОРГАНИЗАЦИИ И УЧРЕЖДЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ, ПРОЕКТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, КРЕДИТНО-ФИНАНСОВЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ СВЯЗИ</b>							
Отделения связи	Объект	0,16	1	+	1	+	*Городское отделение связи № 88; ул. Люстдорфская дорога, 125а *Городское отделение связи № 113; пр-т Ак.Глушко, 6
Отделения банков	Опер. касса	0,03	1	+	1	+	*КБ ПриватБанк, ПАО, ул. Люстдорфская дорога, 140в к1 *Райффайзен Банк-Аваль, ПАО, ул. А.Невского, 57 *ОТР Bank, ул. Тополевая, 10-а *Первый Инвестиционный Банк, ПАО., ул. Люстдорфская дорога, 140в * «Ощадбанк», ул. Шишкина, 52а * «Ощадбанк», ул. Люстдорфская дорога, 125а
<b>6. УЧРЕЖДЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА</b>							
ЖКС	Объект	0,05	1	1	1	1	*ЖКС «Вузовский», ул.Шишкина, 60а, ул.Шишкина, 52а,
Пожарное депо	Пож. авто.	0,07	1	+	1	+	*СГПЧ №3, пр-т М. Жукова, 103а * СГПЧ №10, ул. Варненская, 22 * 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.

С учетом вышеизложенного, на расчётный срок генерального плана города предусмотрено расширение магистрали общегородского значения (Люстдорфской дороги). С этой целью предлагается выполнить реконструкцию проезжей части с ее расширением до 11,25 x 11,25 м с разделительной полосой в 8,10 м (проектная загрузка – 3100 приведенных единиц в час «пик»). Трамвайные пути предлагается вынести на середину проезжей части. Таким образом, обособленные трамвайные пути являются выделенным конструктивно (возвышение, бордюр, тип покрытия) элементом дороги, разделяющим смежные проезжие части. Обособленные трамвайные пути не предназначены для движения безрельсовых транспортных средств (см. Схему организации движения транспорта). На первый этап реализации ДПТ в соответствии с городской программой развития электротранспорта г. Одессы на 2011-2015 г.г. предполагается частичный капитальный ремонт трамвайных путей.

Намечена реконструкция магистрали районного значения - улицы Костанди с расширением проезжей части до 7,5 м, а также жилых улиц: Шишкина - до 7 м, переулка 3-го Тимирязева – до 6 м.

В результате реконструкции ул. Люстдорфская дорога должна иметь следующие параметры:

- Ширина полосы движения – 3,75 м;
- Количество полос движения – 6;
- Ширина тротуара – 3,0 м;
- Ширина улицы в границах красных линий – 45,0 м.

Ул. Костанди - магистральная улица районного значения со следующими параметрами:

- Ширина полосы движения – 3,75 м;
- Количество полос движения – 2;
- Ширина тротуара – 2,25 м;
- Ширина улицы в границах красных линий – 20,0 м.

Ул. Шишкина - жилая улица со следующими параметрами:

- Ширина полосы движения – 3,5 м;
- Количество полос движения – 2;
- Ширина тротуара – 1,5 м;
- Ширина улицы в границах красных линий – 20,0 м.

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

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

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

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

Таблица 12.1

№	Наименование улицы	Функция	Ширина в красных линиях, м.	Ширина проезжей части, м.
1	Люстдорфская дорога	Магистральная улица общегородского значения, регулируемое движение, реконструируется	45,00	11,25x8,1x11,25
2	Костанди	Магистральная улица районного значения, значения, регулируемое движение	20,00	7,50
3	Шишкина	Жилая улица	20,00	7,00
4	3-й переулок Тимирязева	Жилая улица	11,00	6,00
5	4-й переулок Тимирязева	Жилая улица	11,00	6,00
6	5-й переулок Тимирязева	Жилая улица	7,5	3,50

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

Таблица 12.3

№ з/п	Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности	Количество машино-мест	
		для постоянного хранения автомобилей	для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
1	Жилые здания, которые размещаются в периферийной зоне города	0,5	0,1

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

- для однокомнатных квартир  $120 \times 0,5 \times 0,5 = 30$  машино-места;
- для остальных квартир  $200 \times 0,5 = 100$  машино-места.

Для временного хранения  $320 \times 0,1 = 32$  машино-место.

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей составит  $30 + 100 = 130$  машино-место. Для временного хранения 32 машино-место. Вместимость проектируемого паркинга 185 машино-мест. Придомовая стоянка 50 машино-мест.

Количество машиномест для встроенных учреждений и предприятий составит 37 машиноместа.

Результаты расчета необходимого количества машино-мест (199м/м) и оценки емкости существующих и проектных открытых автостоянок и паркингов (235 м/м) говорят о полном обеспечении местами постоянного и временного хранения автомобилей.

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 водопроводные насосные станции «Вузовская-1» и «Вузовская-2» с местом подключения проектируемого водопровода в существующий водовод Ø 250 по Люстдорфской дороге. В пределах проектируемой территории по ул. Костанди проходит сеть водопровода Ø600 и Ø100, по ул.Шишкина – Ø150 и Ø100, которые являются частью централизованной системы водоснабжения города.

Согласно письму филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 5525-09/10410 от 21.10.2015г. протяжённость водопроводных сетей в пределах указанных границ ориентировочно составляет 1,435 км. Объем водопотребления составляет 0,041 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

Водоотведение проектируемого района предусматривается самотёком в городской канализационный коллектор Ø 1200 по Люстдорфской дороге (бассейн канализования «Южный»). Сеть самотёчной канализации проходит по ул. Шишкина - Ø250, по ул.Костанди – Ø100. Протяжённость сетей водоотведения в пределах указанных улиц составляет около 1,088 км. Объем водоотведения составляет 0,013 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

Канализационные коллекторы по ул. Люстдорфская дорога, ул. Александра Невского, ул. Шишкина подключены к КНС «Вузовская», КНС12 и КНС 6-б с последующим отведением на станцию очистных сооружений «Южная». Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных распределительных трубопроводов с подключением к существующему магистральному коллектору по ул. Люстдорфская дорога.

С увеличением объёма жилого фонда увеличится водопотребление и водоотведение микрорайона (ориентировочно до 0,25 тыс. м<sup>3</sup>/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.

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 двухветвевая воздушная линия электропередачи по ул. Люстдорфская дорога 2х110 кВт через понизительную подстанцию 110/10кВ (ПС «ЮЗР» 110/10 кВ, ПС «Таирово» 110/10 кВ) и воздушная линия электропередачи по ул. Шишкина 110 кВ (ПС «Аркадия» 110/10 кВ, ПС «Таирово» 110/10 кВ).

В соответствии с письмом ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-4981 от 02.10.2015г. объем суммарного потребления электроэнергии – 4,85 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 3,01МВт. С увеличением объема жилого фонда увеличится потребление электроэнергии (ориентировочно на 2,3МВт на расчётный этап).

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.

Магистральные воздушные линии электропередач напряжением 110 кВ (вдоль улицы Шишкина и Люстдорфской дороги) имеют следующие ограничения:

- расстояние по горизонтали от проекций крайних проводов при их наибольшем отклонении до ближайших выступающих частей зданий, сооружений и гаражей - 4 м;
- охранная зона – 20 м.

В охранных зонах ВЛ напряжением 110 кВ могут быть размещены по

техническим условиям владельцев этих сетей и органов государственной пожарной охраны коллективные гаражи легковых транспортных средств, производственные здания и сооружения, выполненные из огнестойких материалов, а также устройство подъезда к ним в границах всей охранной зоны, в том числе под проводами ВЛ.

### **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».

Теплоснабжение частных домов производится от индивидуальных источников теплоснабжения. Количество и места размещения источников теплоснабжения, трассы новых распределительных теплосетей уточняются на дальнейших этапах проектирования с учетом соответствующих технических условий, полученных в установленном порядке.

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

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

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

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

С целью улучшения экологического состояния окружающей среды, экономии топливно-энергетических ресурсов, дальнейшего повышения коэффициента эффективности превращения энергии, в том числе за счет отказа от строительства внешних тепловых сетей, на дальнейших этапах проектирования предлагается применение нетрадиционных источников теплоснабжения. Необходимо также рассмотреть возможность применения в архитектурных решениях объектов термо-ветро-установок в комплексе с теплогенераторами для систем отопления и горячего водоснабжения.

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

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

В соответствии с письмом ПАО «Одессгаз» № 2779-09 от 22.10.2015г. на сегодня, на рассматриваемой территории проложены газопроводы среднего давления по ул. Шишкина и Люстдорфской дороге. Существующий расход газа 0,140 млн. м<sup>3</sup>/год, в т.ч. на коммунально-бытовые нужды – 0,001 млн. м<sup>3</sup>/год, протяжённость газопроводов в границах разработки проекта – 1,1435 км, в т.ч. среднего давления – 0,7025км, низкого давления – 0,441км.

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

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

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

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

#### **13.4. Сети связи**

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

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



### 13.5. Противопожарные мероприятия

При проектировании проездов и пешеходных путей предусмотрена возможность проезда пожарных машин к зданиям и доступ спасателей с автолестниц и автоподъемников в любое помещение согласно ДБН 360-92\*\*.

Расстояние от края проезжей или планировочной поверхности, которая обеспечивает проезд пожарных машин, до стен зданий принимается 5-8 м для малоэтажных зданий, 8-10 для многоэтажных зданий повышенной этажности и высотных. Ширина проезда принята не менее 3,5 м. В зоне между зданиями и проездами, а также на расстоянии 1,5 м от проезда с противоположной стороны не допускается размещение ограждений, воздушных линий электропередач и рядовой посадки деревьев согласно ДБН 360-92\*\*.

К жилым зданиям высотой 9 этажей и больше и к общественным зданиям выше 5 этажей и больше предусматриваются проезды шириной не менее 3,5 м или полосы шириной 6 м, которые пригодны для проезда пожарных машин с двух продольных сторон многосекционного жилого дома и общественных зданий и со всех сторон односекционных жилых домов. До жилых домов меньшей этажности проезды можно устроить с одной продольной стороны. (Табл 7.1, Примечание 1, ДБН 360-92\*\*).

Затраты воды на наружные пожаротушения и количество одновременных пожаров определяется согласно ДБН В.2.5-74:2013.

Пожарные гидранты размещаются вдоль автомобильных дорог на расстоянии не больше 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен домов согласно ДБН В.2.5-74:2013.

В местах размещения пожарных резервуаров и водоемов предусматриваются подъезды с площадками (пирсами) размерами не меньше чем 12 X 12 согласно п.13.3.2 примечание 3 ДБН В.2.5-74:2013.

Предусматривается покрытие проездов до пожарных резервуаров и водоемов и приемных колодцев с облегченным усовершенствованным покрытием в соответствии ДБН В.2.3-5-2001 согласно п.13.3.2, примечания 2, п.17.1.6. ДБН В.2.5-74:2013.

Хранение легковых автомобилей следует предусматривать соответственно функциональному зонированию территории. В жилых районах должно быть обеспечено постоянное сохранение всех автомобилей (100%), которые принадлежат жителям этих районов, временное хранение автомобилей посетителей.

Количество мест постоянного хранения легковых автомобилей в жилых районах определяется исходя из количества населения данного района на расчетный период и расчетного уровня автомобилизации, а временное хранение,- исходя из условий обеспечения этими местами как минимум 10% расчетного парка автомобилей, которые принадлежат жителям данного района (п. 7.43 ДБН 360-92\*\*).

Продуктивность местных систем водоснабжения и канализации должна устанавливаться с расчетными затратами в сутки наибольшего

водопотребления (водоотведения) всех групп водопользователей и противопожарными затратами (п.8.3, ДБН 360-92\*\*).

Реконструкция жилой застройки, которая сложилась, должна предусматривать: планомерное упорядочение территорий; модернизацию старых капитальных зданий, ликвидацию аварийных и малопригодных для проживания зданий; снесение части пригодного для эксплуатации фонда с целью решения неотложных общегородских потребностей; вынос или перепрофилирование вредных в санитарно-гигиеническом и взрыво-, пожароопасном отношении объектов согласно п.3.8\* ДБН 360-92\*\*.

В жилых кварталах предусматриваются въезды на их территорию, а также при потребности-сквозные проезды в домах на расстоянии не больше 300 м друг от друга, а при периметральной застройке-не больше 180 м. Примыкание проездов к проезжим частям магистральных улиц регулируемого движения допускается на расстоянии не менее 50 м от перекрестка.

Для подъезда к группам жилых домов, крупных учреждений и предприятий обслуживания, торговым центрам нужно предусмотреть основные проезды, а к домам, которые стоят отдельно, второстепенные проезды, размеры которых принимаются относительно таблице 7.1 ДБН 360-92\*\*.

На второстепенных (однополосных) проездах предусмотрены разъездные площадки шириной 6 и длиной 15 м на расстоянии не больше 75 м друг от друга. Тупиковые проезды имеют длину не больше 150 м и заканчиваться разворотной площадкой, которая обеспечивает возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин согласно п.3.10 ДБН 360-92\*\*.

Расстояние между жилыми домами, жилыми и гражданскими, а также между производственными зданиями принято на основании расчетов противопожарных требований (приложение 3.1) ДБН 360-92\*\*.

Жилая застройка, общественные учреждения и предприятия обслуживаются существующим пожарным депо СГПЧ №3 (пр. Маршала Жукова, 101). В радиусе доступности размещено пожарное депо СДПЧ №10. В границах доступности предполагается размещение пожарного депо по ул. Дача Ковалевского, 28 (материалы действующего генерального плана г. Одессы).

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

Расчетное число населения в границах разработки ДПТ 925 человек. Для территории, на которой проживает до 1 тыс. жителей, количество единовременных пожаров – 1, расход воды на внешнее пожаротушение для застройки высотой до двух этажей – 5 л/с на 1 пожар, для застройки высотой три этажа и выше – 10 л/с на 1 пожар. Расход воды на внешнее пожаротушение предлагаемого дома (строительный объем секции 133,0 тыс. м<sup>3</sup>) – 30 л/с. на 1 пожар на 1 секцию. Приведенные цифры не являются окончательными и могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

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

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. В отложениях известняка может встречаться карст в виде мелких форм - трещин, каверн, пустот, полостей.

По инженерно-строительным условиям данная территория является благоприятной для застройки.

Строительное освоение микрорайона может нарушить 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.

При строительном освоении территории в целях ликвидации и предупреждения появления негативных геологических явлений необходимо выполнить следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- 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.

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

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

Все подземные коммуникации необходимо выполнять из стойких антикоррозионных материалов.

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

В соответствии с ДБН В.1.1-12-2014 “Строительство в сейсмических районах Украины” согласно карты „ОСР 2004-А Украины” (Прил. А, Б) для проектирования и строительства объектов и сооружений массового гражданского, промышленного назначения, различных жилищных объектов в городской и сельской местности, территория относится к сейсмической зоне 7

баллов (в зоне изменения фоновой сейсмичности). При застройке таких территорий необходимо предусматривать проведение детальных тщательных инженерно-геологических и гидрогеологических исследований с целью выявления зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород, запрещается размещение зданий и сооружений без выполнения специальных мероприятий по инженерной защите территорий застройки. Инженерное обеспечение и благоустройство территории должны соответствовать ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрой території».

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).

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

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

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

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

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

Канализование «Южного» бассейна осуществляется в основном по отдельной системе. Организация поверхностных стоков Южного района происходит закрытой сетью дождевой канализации с отводом вод в Черное море тремя выпусками: в районе Аркадии, 10 и 16 станций Б. Фонтана. Очистные сооружения дождевых вод отсутствуют. Однако дождевые воды с территории, прилегающей к Люстдорфской дороге, отводятся общесплавным коллектором на «Южные» очистные сооружения.

В настоящее время на проектируемой территории отвод поверхностных вод

осуществляется по поверхности земли с отводом в общесплавную систему ливневой канализации. Организация отвода поверхностных вод обусловлена сложившейся вертикальной планировкой микрорайона и осуществляется по рельефу с последующим сбросом через ливневую насосную станцию в общегородскую систему. Напорный распределительный коллектор расположен вдоль ул. Шишкина и подключен к городскому напорному коллектору, который проходит в подземном пространстве по ул. Люстдорфская дорога. Канализационная насосная станция ливневых вод размещается на участке, расположенном между территориями техникума газовой и нефтяной промышленности и детского сада № 103.

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

На расчетный период все коллекторы Южного водосборного бассейна будут отводить стоки к проектному коллектору глубокого заложения, который намечен к размещению в створе коллектора глубокого заложения хозяйственно-бытовых стоков и сейчас строится. Это позволит ликвидировать существующие выпуски в море на 16 и 10 станциях Большого фонтана и Аркадии. По коллектору глубокого заложения стоки будут отводиться на «Северные» очистные сооружения.

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

Предлагаемые мероприятия по улучшению сбора и отвода дождевых вод:

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

На наиболее загрязнённых территориях производственной и коммунально-складской зон, авто-транспортных предприятий, автостоянок, гаражей, АЗС и других источников загрязнения, в зависимости от особенностей их функционального использования, необходимо создать локальные системы водоотведения и очищения дождевых вод разной степени сложности с

максимальной возможностью использования стока для оборотного водоснабжения или полива территории.

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

## **15. Комплексное благоустройство и озеленение территории**

Соответственно требованиям ДБН 360-92\*\* (п. 5.4, таблица 5.1) норматив зеленых насаждений общего пользования общегородского значения составляет 7-10 м<sup>2</sup>/чел.

В результате проектных архитектурно-планировочных решений площадь зеленых насаждений в границах разработки ДПТ составит 3,60 га.

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 гаревое 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 предусмотрено выполнение ряда планировочных и инженерных мероприятий по обустройству территории:

1) Защита атмосферы и почв от загрязнения.

Внутримикрорайонным источником загрязнения атмосферного воздуха является АЗС. При разработке планировочных решений учтена её санитарно-защитная зона. В ней предполагается размещение временной автостоянки и хозяйственной зоны проектируемого объекта. Значительная часть санитарно-защитной зоны озеленяется, что будет способствовать улучшению экологической ситуации. Кроме того предусматривается проведение на АЗС мероприятий по обеспечению стандартного уровня экологической безопасности (ДБН 360-92\*\*, прил.7,2\*).

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 3,26, 27, 31 маршрута, общественный городской транспорт и легковой автотранспорт;
- детские и спортивные площадки;
- объекты инженерной инфраструктуры.

Шумозащита сводится к следующим мероприятиям:

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

3) Регулирование микроклимата.

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

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

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

Решениями, принятыми при разработке детального плана территории в границах: Люстдорфская дорога, ул. Костанди, ул. Шишкина, Тимирязева 3-й переулок 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 двухсекционного 23-этажного жилого дома с подземным паркингом на месте недействующего медицинского учреждения;
- упорядочение транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях;
- определяется необходимое количество объектов обслуживания и предложены пути решения обеспечения населения необходимым количеством объектами обслуживания.

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя строительство двухсекционного 23-этажного жилого дома с подземным паркингом по ул. Костанди.



## 18. Перечень исходных данных

1. Решение Одесского городского совета про разработку детального плана территории в границах: Люстдорфская дорога, ул. Костанди, ул. Шишкина, Тимирязева 3-й переулок в г. Одессе № 6947-VI от 10.09.2015 г.
2. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 10-1007 от 01.10.2015г.
3. Письмо Киевской районной администрации № 2086/01-11 от 08.10.2015г.
4. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/1631-09-05 от 17.11.2015г.
5. Письмо Главного управления госземкадастра в Одесской области, управления госземкадастра в г.Одессе Одесской области № 11-1505-99/11-1021/15-15 от 15.10.2015.
6. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/2791 от 27.10.2015г.
7. Письмо Главного управления ГСЧС Украины в Одесской области № 01/5856/11 от 06.10.2015г.
8. Письмо Департамента оборонной работы, гражданской защиты и взаимодействия с правоохранительными органами № 04-25/1262 от 02.12.2015г.
9. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации №4537/08-13/5272 от 28.09.2015г.
10. Письмо Департамента транспорта, связи и организации дорожного движения Одесского городского совета № 01-14/2416 от 05.10.2015г.
11. Письмо КП «Одестранспарксервис» № 126/05-08 от 19.10.2015г.
12. Письмо коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» № 15/01-03-46 от 16.10.2015г.
13. Письмо Управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одесагаз» № 2779/09 от 22.10.2015г.
14. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» №101/07/03-4981 от 02.10.2015г.
15. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 5525-09/10410 от 21.10.2015г.

## 19. Техничко-экономические показатели

Название показателей	Единицы измерения	Значение показателей		
		Существующее положение	Этап от 3 до 7 лет	Этап от 15 до 20 лет
<b>Территория</b>				
Территория в границах проекта, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>6,58</u> 100	<u>6,58</u> 100	<u>6,58</u> 100
- жилая застройка, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>4,18</u> 63,50	<u>4,99</u> 75,90	<u>4,99</u> 75,90
а) кварталы усадебной застройки	<u>Га</u> %	<u>4,18</u> 63,50	<u>4,04</u> 61,40	<u>4,04</u> 61,40
б) кварталы многоквартирной застройки (с учётом общежитий)	<u>Га</u> %	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,95</u> 14,50	<u>0,95</u> 14,50
- участки учреждений и предприятий обслуживания	<u>Га</u> %	<u>0,81</u> 12,40	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
- зелёные насаждения	<u>Га</u> %	<u>3,50</u> 53,20	<u>3,60</u> 54,70	<u>3,60</u> 54,70
- улицы, площади (в красных линиях)	<u>Га</u> %	<u>1,49</u> 22,60	<u>1,49</u> 22,60	<u>1,49</u> 22,60
Территория (участки) застройки другого назначения (транспортной, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной)	<u>Га</u> %	<u>0,10</u> 1,50	<u>0,10</u> 1,50	<u>0,10</u> 1,50
- другие территории	<u>Га</u> %	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
<b>Население</b>				
Численность населения, всего, в т.ч.:	тыс.чел.	0,125	0,925	0,925
- в усадебной застройке	тыс.чел.	0,125	0,125	0,125
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	тыс.чел.	0,00	0,800	0,800
<b>Плотность населения</b> , в т.ч.:	чел./га	30	185	185
- в усадебной застройке	чел./га	30	31	31
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	чел./га	0,0	841	841
<b>Жилой фонд</b>				
Жилой фонд, всего в т.ч.:	тыс.м <sup>2</sup> <u>общей пл.</u> %	<u>7,000</u> 100	<u>27,000</u> 100	<u>27,000</u> 100
- усадебный	тыс.м <sup>2</sup> %	<u>7,000</u> 100	<u>7,000</u> 25,93	<u>7,000</u> 25,93

- многоквартирный	тыс.м <sup>2</sup> %	0,00 0,00	20,000 74,07	20,000 74,07
Средняя жилая обеспеченность, в т.ч.:	м <sup>2</sup> /чел.	56,0	29,0	29,0
- в усадебной застройке	м <sup>2</sup> /чел.	56,0	56,0	56,0
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	м <sup>2</sup> /чел.	0,0	25,0	25,0
Выбытие жилого фонда	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	-	0,00	0,00
Жилое строительство, всего:	тыс.м <sup>2</sup> общей пл.	-	20,00	20,00
в т.ч. по видам:				
- усадебная застройка (одноквартирная)	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	0,00	0,00
- многоквартирная застройка	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	20,00 1	20,00 1
из неё:				
- малоэтажная (1-3 этажа)	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	0,00	0,00
- среднеэтажная (4-5 этажей)	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	0,00	0,00
- многоэтажная (6 этажей и выше)	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	20,00 1	20,00 1
в т.ч. этажей:				
- 6-9	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	0,00	0,00
- 10 и выше	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	20,00 1	20,00 1
<b>Учреждения и предприятия обслуживания</b>				
Дошкольные учебные заведения	мест	+	+	+
Общеобразовательные учебные заведения	учащихся	+	+	+
Поликлиники	посещ. в смену	+	+	+
Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> пл. пола	+	+	+
Магазины	м <sup>2</sup> торг.пл.	+	+	+
Предприятия общественного питания	мест	+	+	+
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	+	+	+
<b>Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт</b>				
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км	1,43	1,43	1,43

- магистральные улицы общегородского значения	км	0,26	0,26	0,26
- магистральные улицы районного значения	км	0,26	0,26	0,26
Количество транспортных развязок в разных уровнях	единиц	-	-	-
Количество подземных и наземных пешеходных переходов	единиц	6	6	6
Плотность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км/км <sup>2</sup>	21,74	21,74	21,74
- магистральной сети	км/км <sup>2</sup>	7,91	7,91	7,91
Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц), всего, в т.ч.:	км	0,80	0,80	0,80
- трамвай		0,26	0,26	0,26
- троллейбус		0,00	0,00	0,00
- автобус		0,80	0,80	0,80
Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км <sup>2</sup>	12,16	12,16	12,16
Гаражи для постоянного хран- нения легковых автомобилей *	маш.- мест	0,00	185	185
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей*	маш.- мест	0,00	0,00	0,00
Открытые стоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей*	маш.- мест	0,00	50	50
<b>Инженерное оборудование</b>				
<i>Водоснабжение</i>				
Водопотребление, всего	тыс.м <sup>3</sup> /сут.	0,041	0,255	0,255
<i>Канализация</i>				
Суммарный объём сточных вод	тыс. м <sup>3</sup> / сут.	0,013	0,255	0,255
<i>Электроснабжение</i>				
Потребление суммарное	МВт	4,85	6,35	7,15
Количество квартир, оборудованных электроприборами	единиц	50	370	370
<i>Газоснабжение</i>				
Затраты газа	млн.м <sup>3</sup> /год	0,14	0,23	0,23
Протяженность газовых сетей (строительство)	км	1,14	1,14(0,0)	1,14(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)
<b>Инженерная подготовка и благоустройство</b>				
Территория застройки, требующая мероприятий по инженерной подготовке	<u>Га</u> % тер.	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
Протяженность закрытых водостоков	км	0,26	0,26	0,52
<b>Охрана окружающей среды</b>				
Санитарно-защитные зоны	Га	1,08	1,85	1,85

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

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