

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«МАСТЕР ГРУПП»

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

в границах улицы Штилевой, Николаевской дороги,
улицы Красной и железной дороги 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.
	I. Текстовые материалы			
1.	Общая пояснительная записка с графическими материалами (миниатюры)	Том 1.	-	-
2.	Исходные данные			
	II. Графические материалы	Том 2.		
3.	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-3	1:10 000	005-ДПТ-016/1
4.	План существующего использования территории	Лист формата А-2	1:2 000	005-ДПТ-016/2
5.	Опорный план.	Лист формата А-2	1:2 000	005-ДПТ-016/3
6.	Схема существующих планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	005-ДПТ-016/4
7.	План красных линий	Лист формата А-2	1:2 000	005-ДПТ-016/5
8.	Поперечные профили улиц	Лист формата А-3	1: 200	005-ДПТ-016/6,7,8
9.	Схема зонирования территории	Лист формата А-2	1:2 000	005-ДПТ-016/9
10.	Проектный план	Лист формата А-2	1:2 000	005-ДПТ-016/10
11.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2	1:2 000	005-ДПТ-016/11
12.	Схема проектных планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	005-ДПТ-016/12
13.	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2	1:2 000	005-ДПТ-016/13
14.	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Листы формата А-2	1:2 000	005-ДПТ-016/14
15.	Схема инженерно-технических мероприятий гражданской защиты (план желтых линий)	Листы формата А-2	1:2 000	005-ДПТ-016/15

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий	6
3. Краткая историческая справка.....	7
4. Оценка существующей ситуации.	9
4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	9
4.1.1 Климат.....	9
4.1.2. Атмосферный воздух	10
4.1.3. Характеристика экологических условий.....	11
4.1.4. Грунты.....	12
4.1.5. Геологическое строение.....	13
4.1.6. Инженерно-строительная оценка	14
4.1.7. Радиационное состояние.....	15
4.1.8. Электромагнитный фон.....	15
4.1.9. Акустический режим.....	16
4.2. Характеристика современного использования территории.....	17
4.2.1. Характеристика существующей застройки	18
4.2.2. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения.	19
4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.....	20
4.2.4. Озеленение и благоустройство.....	21
4.2.5. Планировочные ограничения.....	21
5. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	25
6. Характеристика видов использования территории.....	26
6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	26
7. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сбережения культурного наследия.....	28
8. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	29
8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	29
8.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	32
9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	39

10. Жилой фонд и расселение.....	42
11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	45
12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	49
13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	51
13.1. Водоснабжение и канализация.....	51
13.2. Электроснабжение.....	52
13.3. Тепло- и газоснабжение.....	53
13.4. Сети связи.....	54
13.5. Противопожарные мероприятия.....	55
14. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства.....	56
15. Комплексное благоустройство и озеленение территории.....	59
16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	60
17. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	62
18. Перечень исходных данных.....	64
19. Техничко-экономические показатели.....	65

1. Вступление

«Детальный план территории в границах улицы Штилевой, Николаевской дороги, улицы Красной и железной дороги в г. Одессе» разработан на основании решения Одесского городского совета от 16.03.2016 г. № 445-VII 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 генеральном плане 1989г. на территории, рассматриваемой в данном проекте детального плана, предусматривались: территория коммунально-складского назначения; территория рекреационного назначения (в районе туристического комплекса «Дельфин»); а также территория транспортного назначения в районе ул.Штилевой, по которой была запроектирована трасса непрерывного движения «Север-Юг»..

Решением Одесского городского совета №810-VI от 08.07.2011г. было утверждено градостроительное обоснование торгово-развлекательного комплекса на территории туристического комплекса «Дельфин» по адресу: г.Одесса, Николаевская дорога, 307.

Решением Одесского городского совета № 390-VI от 28.07.2011г. было утверждено градостроительное обоснование объектов автосервиса по Николаевской дороге в районе канализационной насосной станции «Северная».

В 2013г. проектной организацией ПрАТ «Одесгражданпроект» был разработан и утвержден Решением Одесского городского совета № 3322-V от 16.04.2013г. детальный план территории в границах улиц: Штилевой, Николаевской дороги, Проектной и железной дороги. В данном детальном плане рассматриваемая территория предусматривалась для размещения торгового комплекса «Метро», торгово-развлекательного комплекса, а также для размещения многоквартирной жилой застройки и многоуровневого паркинга для хранения индивидуального автотранспорта граждан.

В генеральном плане г.Одессы, утвержденном 15.03.2015г. на вышеуказанной территории предусмотрена многоквартирная жилая застройка с объектами общественного обслуживания на свободных территориях, а также территории торговых и торгово-развлекательных объектов обслуживания.

3. Краткая историческая справка

Местность, где расположена Одесса, имеет древнюю историю. На окраинах и вокруг города были найдены остатки деятельности человека каменного века, эпох палеолита и неолита. В период бронзы во 2 тысячелетии до н. е. здесь жили племена ямной и катакомбной культур. В следующем тысячелетии до н. е. Северо-Восточное Причерноморье населяли киммерийцы, скифы и сарматы. Наряду с этими кочевниками жили также оседлые племена, вероятно были предками древних славян. На развитие их культуры во 2-й половине первого тысячелетия до н. е. большое влияние оказала древнегреческая цивилизация черноморского побережья. На месте современной Одессы была колония Истрианон; археологическими памятниками античной эпохи есть остатки поселений на территориях пионерского лагеря «Молодая гвардия» в Лузановке, Кривой балки, Черноморки, Жеваховой горы.

В эпоху Великого переселения народов, когда степями Северного Причерноморья с Востока в Центральную и Западную Европу двигались опустошительные орды готов, гуннов, аваров и других кочевых племен, земледельческая цивилизация продолжала существовать. Об этом свидетельствуют остатки поселений первых веков новой эры, находятся между Куяльницким лиманом и морем.

Пересыпь – микрорайон в Одессе, построенный на пересыпи – песчано-ракушечной косе, отделяющей Хаджибейский и Куяльницкий лиманы от Чёрного моря. Это огромная, слегка заселённая промышленная зона, растянувшаяся узкой полосой между берегом моря и полями орошения. Пересыпь отделяет от всего остального города огромный жилмассив Котовского, оставляя для связи с ним лишь тоненькие нити улиц Черноморского Казачества и Атамана Головатого.

Северная граница дореволюционной Одессы проходила в районе современного переулка Академика Векслера, за которым начиналось имение графов Лузановых. Ещё в 1819 году император пожаловал эти земли генерал-майору от инфантерии Фоме Лузанову, который, в свою очередь, основал здесь имение, давшее название и близлежащему селу. Впоследствии по фамилии Лузановых была названа местность, а позднее – целый микрорайон.

За пересыпским поселением тянулась огромная пустошь. Даже небольшой ветер вызывал здесь песчаную бурю, которая при случае накрывала Одессу. Поэтому уже в 1831 году новый одесский градоначальник Алексей Лёвшин распорядился посадить здесь 40 тысяч деревьев. Верное решение проблемы появилось у градоначальника не случайно — до назначения в Одессу он трудился в Казахстане и знал о песчаных бурях не понаслышке. Насаждения, занимавшие площадь в 275 га.

Правда, уже в 1860-е годы лес постепенно свели, а землю начали застраивать промышленными предприятиями и прилегающими к ним жилыми кварталами для рабочей бедноты. В немалой степени способствовало этому и проведение через Пересыпь в 1867 году железной дороги. Район стал важнейшим транспортным узлом Одессы.

Уже в конце XIX века на пространстве от Пересыпского моста до Ярмарочной площади функционировали многочисленные заводы, склады и элеваторы. Но больше всего прославил Пересыпь завод сельскохозяйственного оборудования, основанный ещё в 1854 году. В начале XX века это было крупнейшее предприятие подобного рода на Юге России.

На протяжении 1920—1930-х годов площади под заводами заметно увеличились. Промзона охватила пространство до самого переуллка Векслера, а также некоторые жилые кварталы. Был расширен завод сельскохозяйственного машиностроения, построены механический и кабельный заводы.

Уже в 1924 году на окраине лузановских угодий был основан «Солнечный лагерь» для беспризорных детей. В 30-х годах его преобразовали в санаторий «Украинский Артек», а в 1956 году на его базе был создан республиканский пионерский лагерь «Молодая Гвардия». Современный облик лагерь обрёл в 70-х годах усилиями архитекторов А. Поварчука и А. Дьяченко.

С середины 50-х годов напротив Лузановского парка начинается строительство жилого микрорайона, который заселяли работниками соседних заводов. Прежде всего, появились 2-3-этажные «коттеджи» вдоль Николаевской дороги и 1-й Сортировочной улицы. В конце 60-х к ним прибавились «хрущёвки», а затем и 9-этажные дома. Формирование Лузановки окончилось в 1977 году, когда на северной её окраине появилось три 9-этажных дома для работников завода «Почвомаш».

Согласно генеральному плану и проектами детальной планировки территория города значительно возросла, создавались новые селитебно-производственные районы. В северной части сводились промышленный район с заводом «Центролит» и жилой массив им. Котовского. Микрорайон с 5 и 9-этажных домов появился у Лузановки.

Небольшие поселки возникли с появлением курортов у Куяльницкого и Хаджибейского лиманов.

В советское время сюда ходил катер по регулярной линии "Одесса-порт - Лузановка" - традиция, которую сейчас пытаются возродить. Находясь на катере, или просто стоя на пляже в Лузановке, можно обозреть со стороны моря центральную часть города, порт и Морвокзал, Ланжерон.

После распада Советского Союза Пересыпь стала пристанищем мелкого и среднего бизнеса. В цехах заводов и жилых домах разместились сотни магазинов, мастерских, торговых и логистических компаний.

4. Оценка существующей ситуации

4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий

4.1.1 Климат

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 80 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

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

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

- холодный период: С - 21,4%
- тёплый период: СЗ - 22,4%

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

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

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

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

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

4.1.2. Атмосферный воздух

По метеорологическим условиям г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт). Район Пересыпи является проблемной территорией со значительным уровнем загрязнения. Основными из стационарных источников являются промышленные объекты, самым крупным из которых является ОАО „Эксимнефтепродукт" - 94,4 тон в год, ОАО „Одесская ТЭЦ" - 124,7 тон в год. Контроль уровня загрязнения рассматриваемой территории осуществляется на стационарном посту № 10 системы Гидромета по ул. Черноморского Казачества. По данным наблюдений на посту в 2012 году зафиксированы превышения по таким веществам: формальдегид - 1,4 ПДК(июль, ноябрь), оксид углерода - 1,6 ПДК(июнь), сажа - 0,9ПДК(сентябрь, октябрь, декабрь), фенол - 0,9 ПДК(май, июнь, сентябрь, октябрь), фтористых водовод - 0,9 ПДК(июнь, июль), сероводород - 0,8 ПДК(май-декабрь), пыль - 0,8 ПДК(март, октябрь).

Основными источниками выбросов CO₂ и шума в проектируемом квартале являются:

- в значительной степени на состояние атмосферного воздуха влияют выбросы от передвижных источников, особенно автомобильный транспорт, на

долю которых приходится около 79,7% общего объема выбросов (внешние транспортные потоки по ул. Николаевская дорога, железная дорога);

- 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 составляет 17,31- выше среднего по Украине (по Украине - 8, 2). Высокий уровень обусловлен значительным уровнем загрязнения формальдегидом, оксидом углерода, фенолом, фтористым водородом, сажей и тому подобное.

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

4.1.3. Характеристика экологических условий

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

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

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

В экологическом отношении территория вблизи района "Пересыпи" относится к сложным условиям освоения, что обусловлено имеющимся промышленным комплексом со сложной системой планировочных ограничений.

Наиболее опасным объектом промрайона "Пересыпь" является перевалочный комплекс сжиженного газа пропана и бутана (ОАО "Синтез-Ойл", перевалочный комплекс сжиженного газа пропана и бутана ООО "Укрлоудсистем"), где в случае взрыва на его объектах зона разрушений может достигать 2,5 км. В зоне такого взрыва находятся практически все объекты этой

территории. Потенциально аварийная опасная ситуация на территории промрайона "Пересыпь" усложняется расположением на ней объектов, которые обеспечивают жизнедеятельность г. Одессы, таких как ТЭЦ и раздаточная «Одессагаз».

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

К составляющим экологической сети района относятся зеленые насаждения общего пользования: парк им. Г.И.Котовского, гидропарк «Лузановка», оздоровительный лагерь «Молодая гвардия», пляжи, озеленение улиц. Данные территории формируют устойчивый экологический каркас, что является предпосылкой формирования планировочной структуры и функционального зонирования относительно безопасной среды обитания.

4.1.4. Грунты

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

Основными источниками загрязнения грунтов является производственная деятельность промышленных предприятий I-III класса вредности, работа коммунальных служб и деятельность автотранспорта. Основными предприятиями района в целом, и прилегающих территорий, в частности – источниками небезопасных отходов являются ОАО „Элакс"», ОАО „Одесская ТЭЦ", ОАО „Эксимнефтепродукт".

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

Уровни загрязнения находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). 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

В геоструктурном отношении территория приурочена к северному склону Причерноморской впадины. Территория расположена на косе, разделяющей Куяльницкий лиман и Черное море.

Для спасения Куяльницкого лимана от пересыхания проложен трубопровод, соединяющий лиман с Черным морем (вдоль улицы Проектной). Данное решение позволяет контролировать уровень воды в лимане.

Инженерно-геологическое строение рассматриваемой территории до глубины 40 м характеризуется развитием лиманно-морских и аллювиальных отложений, представленных переслаиванием песков различной крупности, супесей и илов, мощностью до 10 м. Ниже по разрезу залегают илистые суглинистые грунты, подстилаемые, на глубинах 28-30 м, серо-зелеными глинами мэотиса. С поверхности породы перекрыты насыпным слоем. Территория относится к не подработанной.

Гидрогеологические условия территории характеризуются, наличием водоносного горизонта в лиманно-морских отложениях. Глубина залегания его уровня в большинстве случаев не превышает 2,0 м от дневной поверхности.

Поверхность территории, рассматриваемая в данном проекте, спокойная, равнинная с незначительным юго-западным наклоном, представляет собой участок с абсолютными отметками дневной поверхности от 0,00 до 3,50 м. Уклоны поверхности 3-31‰.

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

Водоносный горизонт имеет тесную гидравлическую связь с Хаджибейским лиманом с разгрузкой в Черное море. В паводковые периоды, когда подъем воды в Хаджибейском лимане достигает критической отметки, создается угроза прорыва защитной дамбы.

Со стороны моря построены причальные сооружения нефтегавани, выполняющие также берегозащитную функцию. Далее на север вдоль уреза моря установлены берегозащитные сооружения, возведенные по заказу промышленных предприятий.

Рельеф территории застройки спокоен, с небольшим уклоном в восточном направлении (в сторону моря), абсолютные отметки территории складывают 2,1 - 2,9 м. Почвы - дерново-супесчаные.

В соответствии со “Схемой инженерно-геологического районирования Украины”, территория относится к категории повышенной сложности инженерно-геологических условий освоения. Напряженная инженерно-геологическая ситуация обусловлена наличием небезопасных геологических процессов природного и антропогенного происхождения – подъем уровня грунтовых вод до 2,5 м, просадочность лессовидных грунтов. В соответствии с инженерно-строительной оценкой, данной во II-м томе пояснительной записки к генеральному плану г.Одессы (Природные условия и ресурсы. Охрана окружающей среды.) в границах разрабатываемого ДПТ есть ряд инженерно-геологических факторов, которые усложняют строительное освоение территории:

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

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

- грунтовые условия в отношении проседания относятся к I типу (ДБН А.2.1-1:2014);

- грунтовые воды по отношению к железобетонным конструкциям имеют сульфатную агрессивность.

При проектировании зданий и сооружений необходимо:

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

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

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу с последующим сбрасыванием в общесплавную сеть канализации.

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

Вся территория находится в пределах 2-километровой водоохранной зоны моря и в III зоне санитарной охраны курорта «Куяльник».

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

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

4.1.7. Радиационное состояние

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

Контроль за радиационным состоянием проводится по контрольным точкам.

Система планировочных ограничений по данному фактору – отсутствует.

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

4.1.8. Электромагнитный фон

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

4.1.9. Акустический режим

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

Таблица 4.1.9.

Наименование улицы	Интенсивность движения авт./час	% грузового и обществ. транспорта в потоке	Средняя скорость движения км/час	Уровень шума на территории жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
Николаевская дорога	3470	30	60	79	14	82
Одесса Сортировочная – Одесса Пересыпь	6	-	30	74	19	170

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 82 метров от линии движения по Николаевской дороге и 80-170 для железнодорожных путей.

Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов в соответствии с требованиями норм и стандартов. Рекомендуется первую линию застройки проводить с применением шумозащитных строительных материалов, использование специальных оконных блоков, рациональное планирование квартир (выход спальных комнат в сторону дворовых пространств).

4.2. Характеристика современного использования территории

Рассматриваемая территория микрорайона расположена в центральной селитебной планировочной зоне, в Суворовском административном районе и занимает площадь - 32,10 га.

В целом на рассматриваемой территории преобладает коммунально-складская и многоэтажная жилая и общественная застройка. Имеется резервная территория, свободная от застройки. Границами разработки проекта принята территория, ограниченная: ул. Штилевой, Николаевской дорогой, ул. Красной и железной дорогой.

Половину рассматриваемой территории занимает коммунально-складская застройка, четверть – жилая застройка средней этажности, шестая часть – территория, свободная от застройки. Всего селитебные территории составляют 34 %.

Этажность существующей жилой застройки - 9 этажей, общественной – 2 этажа. Население составляет ориентировочно 3359 человек. Плотность 105 чел./га.

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

Таблица 4. 2.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Жилая	7,10	22,1
2.	Общественная	4,00	12,5
3.	Коммунально-складская	7,50	23,3
4.	Свободные территории	10,20	31,8
5.	Транспортная инфраструктура	3,30	10,3
	Всего	32,10	100,00

4.2.1. Характеристика существующей застройки

Территория расположена на косе между Черным морем и Куяльницким лиманом. В процессе роста городской территории здесь размещались в основном объекты промышленного и коммунально-складского назначения, обеспечивая промзону «Пересыпь». В послевоенные года эти территории стали застраиваться типовыми жилыми домами средней этажности. В связи с увеличением численности населения растет потребность в объектах социального назначения. В основном – это детские дошкольные и школьные учреждения. Важным градообразующим элементом является гипермаркет «Метро» - крупный торговый комплекс.

На землях производственного, коммунально-складского назначения и транспорта расположены такие объекты: резервуары ГСМ, АЗС, СТО, автосервисы, гаражные и открытые автостоянки.

На землях жилищной застройки расположена жилая застройка средней этажности (ориентировочно 1611 квартир). Предприятия и учреждения обслуживания представлены следующими объектами: аптеки, административные учреждения (участковый пункт полиции, Суворовский отдел полиции ГУНП в Одесской области), магазины продовольственного и непродовольственного ассортимента (гипермаркет «Метро», встроенно-пристроенные магазины), отделения банков, салоны красоты, предприятия бытового обслуживания (ателье, центр бытовых услуг), отделение «Новой Почты», кафе-бар.

4.2.2. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения

Письмо Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/572сп от 08.04.2016г.

«По имеющейся в управлении архивной и научной документации, на земельном участке в границах ДПТ объектов культурного наследия, определённых п.2 ст.2 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» и принятых под охрану государства в установленном действующим законодательством Украины порядке, не зафиксировано. Указанный земельный участок в границах разработки ДПТ не входит в границы исторических ареалов и не принадлежит к зонам охраны памятников.

Северо-восточная часть территории ДПТ непосредственно граничит с зоной охраны археологического культурного слоя объекта археологического наследия – поселение черняховской культуры «Киселёво» II-IV вв. н.э.

Практически вся южная граница территории ДПТ вдоль Николаевской дороги непосредственно граничит с памятником градостроительства и архитектуры местного значения – Лузановским парком, сооруженным в 1920-е года по проекту архитектора А.Б.Минкуса, принятым под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 27.12.1991г. № 580. Также Лузановский парк полностью расположен в границах зоны охраняемого ландшафта Лузановки и Северо-Одесского мыса.

В непосредственной близости от территории ДПТ проходит граница зоны охраняемого ландшафта Южной части Куяльницкого лимана.

Согласно со ст. 32 Закона Украины «Про охрану культурного наследия», с целью защиты традиционного характера среды отдельных памятников (в том числе градостроительства и архитектуры) вокруг них должны устанавливаться зоны охраны памятников: охранные зоны, зоны регулирования застройки. Границы и режимы использования зон охраны отдельных памятников определяются соответствующей научно-проектной документацией, выполненной специализированной организацией с привлечением сертифицированного специалиста, и утверждаются соответствующим органом охраны культурного наследия. Зона охраны отдельного памятника градостроительства и архитектуры, Лузановского парка, не разрабатывается.

Научная документация по установлению границ и режимов использования зон охраны отдельных памятников культурного наследия может быть выполнен отдельным разделом в составе ДПТ.

В случае отсутствия такой научной документации по установлению зон охраны отдельных памятников культурного наследия, в соответствии с п.3 раздела А «Временной инструкции по организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской ССР», утвержденной Госстроем УССР и Министерством культуры УССР по согласованию с Украинским обществом охраны памятников истории и

культуры от 09.08.1968 г. наименьшим отдалением границы охранной зоны от памятника следует считать 50,0 метров.

Согласно ст. 36 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» и ст.19 Закона Украины «Про охрану археологического наследия», если во время проведения каких-либо земельных работ будет выявлена находка археологического или исторического характера, исполнитель работ обязан остановить их дальнейшее ведение и на протяжении одних суток оповестить про находку управление культуры, национальностей, религий и охраны культурного наследия облгосадминистрации».

4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Основная транспортная артерия рассматриваемого района – магистраль общегородского значения регулируемого движения - Николаевская дорога. Выполняет важную функцию, связывая центр города и жилмассив пос.Котовского. Большое градоформирующее значение имеет железная дорога. Ближайшая станция Одесса-Сортировочная.

Улицы Штилевая, Красная – жилые межквартальные.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамваи № 1, 7, 22 (летний); автобусы № 68, 100а, 130, 140, 141,144,151,155,166,170,232а, 240,250; маршрутные такси № 16, 120, 121, 131, 145, 146, 165, 168, 190, 242, 570. Перевозка пассажиров в режимах экспресса осуществляется автобусами большой вместимости, а в режиме маршрутного такси в основном среднего класса. В обычном режиме движения перевозка осуществляется с обеспечением всех льготных категорий населения. Остановочные пункты городского транспорта находятся на улице Николаевская дорога.

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

4.2.4. Озеленение и благоустройство

Система зеленых насаждений территории микрорайона представлена объектами зеленого строительства улицы Николаевской дороги, озеленением дворов многоквартирных жилых домов и учреждений обслуживания, а также парком-памятником садового искусства им.Г.И.Котовского, гидропарком «Лузановка», оздоровительным детским центром «Молодая гвардия», прибрежными территориями Куяльницкого лимана. Их общая площадь в границах микрорайона ориентировочно составляет 5,02 га (15,6% от всей площади).

4.2.5. Планировочные ограничения

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

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

- санитарно-защитная зона АЗС – 50м.

- расстояние от объектов инфраструктуры:

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

* санитарно-защитная зона путей железной дороги (считая от оси крайнего железнодорожного пути до зданий) – 100 м (согласно ДБН 360-92 **, п7.8);

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

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

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

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

В то же время на соседней территории в буферной зоне ДПТ к северо-востоку и юго-востоку располагаются объекты археологического наследия.

Зоны охраны археологического культурного слоя (объектов археологического наследия):

Античное поселение «Лузановка», IV-III вв. до н.э. .:

вдоль ул. Добровольского до пересечения с Южной дорогой до пересечения с ул. Державина; вдоль ул. Державина от пересечения с ул. Добровольского до пересечения с Южной дорогой; вдоль восточной ограды

детского лагеря «Молодая гвардия» от пересечения ул. Державина и Южной дороги к подножию верхней террасы лагеря «Солнечный»; вдоль подножия верхней террасы лагеря «Солнечный» от восточной ограды детского лагеря «Молодая гвардия» до пересечения ул. Добровольского и Южной дорогой.

Поселение черняховской культуры «Киселово», II-IV вв. н.э.:

вдоль ул. Штилевой до пересечения с Одесским пер. до железнодорожного пути; вдоль ул. Песочной от железнодорожного пути до пересечения с ул. Яблочная; вдоль ул. Яблочной от пересечения с ул. Песочной до пересечения с ул. Луцкой; вдоль железнодорожный путь от пересечения улиц Яблочной и Луцкого до пересечения улиц Жолио-Кюри и Кишиневской; вдоль ул. Кишиневской от пересечения с ул. Жолио-Кюри до пересечения с ул. Курской; вдоль ул. Курской от пересечения с ул. Кишиневской до пересечения с ул. Шестакова; вдоль частных усадеб от пересечения улиц Курской и Шестакова до пересечения ул. Наклонный с Одесским пер.; вдоль Одесского пер. от пересечения с ул. Наклонной до пересечения с ул. Штилевой.

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

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

Также в буферной зоне ДПТ к югу и к северу располагаются зоны охраняемого ландшафта.

Зона охраняемого ландшафта Лузановки и Северо-Одесского мыса состоит из двух частей, визуально объединенных полосой пляжа.

Граница части зоны охраняемого ландшафта, расположенного на территории Северо-Одесского мыса, проходит вдоль Южной дороги и на западе примыкает к застройке населенного пункта Крыжановка. Общий абрис границ совпадает с очертанием границ участка, определенного для создания ландшафтного заказника «Лузановский лес» (139,52 га).

Зона охраняемого ландшафта Лузановки проходит вдоль Николаевской дороги (парк-памятник архитектуры и градостроительства местного значения Лузановский парк), далее - вдоль Южной дороги (памятник истории местного значения - территория молодежного лагеря «Молодая гвардия»). С востока зона

ограничивается территорией лагеря, с запада - западной границей Лузановского парка и границами участка, недавно отведенной под застройку. Южная граница проходит по урезу воды Одесского залива.

Согласно научной работе «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» Лузановский парк определен, как памятник градостроительства и архитектуры местного значения. В соответствии с п.3 раздела А «Временной инструкции по организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской ССР», наименьшим отдалением границы охранной зоны от памятника следует считать 50,0 метров.

На территориях охранных зон:

- сохраняются памятники, исторически сложившиеся планировки, застройка, включая фоновые здания, элементы ландшафта;
- по специальным проектам, согласованным с соответствующими органами охраны культурного наследия, выполняются работы, связанные с консервацией, реставрацией, приспособлением, музеефикацией памятников, благоустройством их территории;
- обеспечивается благоприятная для сохранения памятников гидрогеологическая обстановка, защита от динамических воздействий;
- запрещаются градостроительные, архитектурные или ландшафтные преобразования, строительные, мелиоративные, дорожные, земляные работы без разрешения соответствующих органов охраны культурного наследия, строительство инженерных и транспортных сетей, складов, гаражей и других зданий и сооружений, которые могут исказить традиционный характер среды памятников;
- запрещается любое строительство, не связанное с реставрацией и приспособлением памятников, реконструкцией исторических зданий и инженерных сетей, благоустройством территории.

Подготовку документации для согласования и предоставления разрешений на проведение работ осуществляет Управление по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета.

Согласования и разрешения на проведение работ предоставляют:

- в охранных зонах памятников местного значения - орган охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации
- в охранных зонах памятников национального значения - центральный орган исполнительной власти в сфере охраны культурного наследия по представлению Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.

Зона охраняемого ландшафта южной части Куяльницкого лимана состоит из территориальной и экваториальной частей.

Северная граница территориальной части западного берега лимана совпадает с современной чертой города на отроге плато, выдается в сторону лимана, проходит вдоль края плато между лиманами, вдоль границы города, огибает с юга южное подпорное сооружение, далее вниз по склону мимо многоэтажного корпуса санатория «Куяльник », пересекает ул. Лиманную, огибает с северо-запада и востока современное сооружение санатория, с запада

и юга - водоем; вдоль границы застройки идет к Окружной дороге и за нее до границы территории промышленных предприятий. Далее - вдоль северо-западных и восточных границ участков промышленных объектов, трассы железной дороги и вдоль нее. На востоке зона ограничена ул. Песочной и трассой Окружной дороги; охватывает прибрежную часть лимана вместе с мысами, которые выдаются в акваторию, и проходит по урезу воды до соединения с начальным отрезком границы на западном берегу лимана.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны:

Участок разрабатываемого ДПТ входит в 2-х километровую прибрежную защитную полосу Черного моря и в III зону санитарной охраны курорта «Кюяльник», поэтому режим использования и застройки его территории должен осуществляться в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

Санитарный разрыв от магистральных инженерных коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений:

- водопровод и напорная канализация – 5м;
- самотёчная канализация (бытовая и дождевая) – 3 м;
- газопровод низкого давления – 2м, среднего – 4м, высокого- 7-10м;
- тепловые сети -2-5м;
- силовые кабели и кабели связи – 0,6 м;
- коммуникационные тоннели, каналы – 2м.

Так как магистральные инженерные коммуникации прокладываются в пределах красных линий улиц и дорог, под дорожным покрытием, это исключает возможность попадания зданий и сооружений в их санитарную зону.

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

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

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

Линии регулирования застройки проходят вдоль улиц Николаевской дороги, Штилевой, Красной. Границы линий регулирования застройки вышеуказанных улиц составляют:

- ул. Николаевская дорога - 52 м;
- ул. Штилевая - 8 м; пер. Красная – 15 м.

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:

- Территория селитебного назначения.
- Территория коммунально-складского назначения.
- Свободные территории.
- Территории улиц, дорог и площадей.

В результате анализа существующей застройки в границах ДПТ выявлены потенциальные территориальные ресурсы. Это, прежде всего, имеющиеся свободные от застройки участки. Учитывая принадлежность рассматриваемой территории к территориям города значительной градостроительной ценности, обладающим благоприятными условиями для проживания и формирующим облик города, настоящим детальным планом территории предусмотрено размещение многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания.

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

Торговая зона включает в себя торговые, торгово-развлекательные, выставочно-торговые комплексы, гипермаркеты.

В генеральном плане г. Одессы, утвержденном 25.03.2015г., часть рассматриваемой территории предусмотрена для размещения общественного центра и отдельных объектов общественного обслуживания.

В соответствии с п.5.9.1. ДСТУ Н Б В.1-1-12:2011 «О составе и содержании плана зонирования территории», в общественных зонах допускается размещение административных зданий, деловых учреждений, многоквартирных жилых зданий, общественных учреждений, а также других многофункциональных объектов, обеспечивающих общественные функции.

Учебная зона – предусмотрена для размещения учебных заведений, таких как проектируемая школа и детский сад.

Зона блокированной малоэтажной застройки. Участки существующей застройки сохраняются в пределах границ землеотводов. На участках расположены 1-о - 2-х - 3-х этажные дома блокированного типа. На этих территориях возможна реконструкция без изменения целевого назначения земли.

Зона смешанной застройки предусмотрена для размещения многоквартирной жилой и общественной застройки средней этажности и многоэтажной как в границах разрабатываемого ДПТ, так и на прилегающих территориях.

Зона размещения объектов V класса санитарной классификации (Коммунально-складская зона) предусмотрена для размещения коммунально-складских объектов V класса санитарной классификации: автостоянка, СТО, АЗС, автомойки, автосалоны, пожарное депо.

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

6. Характеристика видов использования территории

6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта

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

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

Границами зон приняты:

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

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

Таблица 6.1.

	Территориальные зоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны:
О-3-п	Учебная зона
О-6	Торговая зона
	II. Ж- Жилые зоны:
Ж-2	Зона блокированной малоэтажной застройки
Ж-5-п	Зона смешанной застройки
	III. Коммунально-складские зоны:
КС-5,	Зона размещения объектов V класса санитарной

КС-5-п	классификации
	IV.Тр-Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-2, ТР-2-п	Зона улиц, площадей, дорог

Кроме основных типов территориальных зон генеральным планом обусловлено появление зон с кодовым обозначением: "п" - Проектные. Это зоны, расположенные на территориях, где по генплану на расчетный период определена проектная застройка того или иного назначения, с изменением функционального назначения существующей застройки или без такового.

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 размещать не разрешается.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ремонт, реконструкция с увеличением вместимости, строительство новых детских дошкольных и школьных учреждений;
- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания;
- создание магистрали непрерывного движения «Север-юг», обеспечивающего связь жилого массива пос.Котовского с центром города и жилым массивом Таирово, создание магистрали районного значения, улицы Проектной, связывающей Николаевскую дорогу с магистралью непрерывного движения;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, водоотведение, уличную мебель и рекламу;
- устройство пешеходных переходов, велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.
- создание рабочих мест, что частично даст возможность разгрузить транспортную систему;
- обеспечение мероприятий по охране археологического культурного слоя и памятника архитектуры и градостроительства- Лузановского парка.

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

8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-3-п – Учебная зона.

Преимущественные виды использования:

- учебные заведения I-II, III-IV уровней аккредитации;
- учреждения образования и воспитания;
- научные и научно-поисковые учреждения;
- центры научной информации;
- конференц-залы;
- детские школы-интернаты.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- спортзалы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы;
- выставочные центры, музеи;
- зеленые насаждения ограниченного пользования (скверы, озелененные территории);
- малые архитектурные формы декоративно-технологического назначения;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

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

О-6 – Торговая зона.

Преимущественные виды использования:

- магазины, торговые и рыночные комплексы;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания населения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- административные здания, офисы;
- банки, отделения банков;
- юридические учреждения;
- сооружения для временного хранения транспортных средств для обслуживания существующих в зоне объектов;
- малые архитектурные формы декоративно-технологического назначения.
- парки, скверы, бульвары;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

- многоквартирные жилые дома;

- гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств для обслуживания существующих в зоне объектов, АЗС (АГЗС) при соблюдении санитарных разрывов от сооружений преимущественного и сопутствующего видов использования;

- общественные туалеты.

II. Жилая зона.

Ж-2- Зона блокированной малоэтажной застройки.

Преимущественные виды использования:

- сблокированные жилые дома этажностью от одного до трех этажей, с выходом из каждой квартиры на земельный участок.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (в пределах приусадебных участков без нарушения принципов добрососедства)
- сады, огороды;
- бани, сауны в условиях канализации стоков;
- теплицы, оранжереи, парники и другие сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов и овощей;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы)
- хозяйственные площадки;
- парки, скверы, бульвары;
- магазины торговой площадью до 200 м², без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.

Допустимые виды использования:

- аптеки, пункты первой медицинской помощи, отделение семейной медицины;
- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты.

Ж-5-п Зона смешанной застройки.

Преимущественные виды использования:

- многоквартирные, выше пяти этажей, жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- встроенные, подземные, полуподземные гаражи и открытые стоянки;
- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта из расчета в соответствии с ДБН 360-92 **;
- административные здания, офисы;
- коммунальные предприятия по обслуживанию и эксплуатации жилого фонда;
- общежития;
- библиотеки;
- выставочные залы, музеи;

- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
- помещения для занятий спортом;
- детские дошкольные учреждения, учебно-воспитательные комплексы, общеобразовательные школы;
- поликлиники, центры народной медицины, кабинеты врачей, занимающихся практикой, аптеки
- парки, скверы, бульвары;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- отделения банков;
- юридические конторы;
- отделения связи, почтовые отделения,
- магазины торговой площадью до 200,0 м²;
- малые архитектурные формы декоративно-технологического назначения;
- площадки в внутришньодворовых пространствах - детские, отдыха, спортивные, хозяйственные.

Допустимые виды использования:

- спортивные залы;
- культовые сооружения;
- гостиницы;
- многоэтажные гаражи;
- временные сооружения для розничной торговли.
- объекты автомобильного сервиса (АЗС, СТО), автомойки при размещении вдоль магистральных улиц.

III. Коммунально-складские зоны **КС-5 (КС-5-п) Зона размещения объектов** **V класса санитарной классификации**

Преимущественные виды использования:

- многоуровневые паркинги;
- гаражи, автостоянки;
- автотранспортное предприятие;
- станции технического обслуживания автомобилей, автомойки;
- автозаправочные станции;
- пожарные депо;
- складские помещения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- объекты, связанные с эксплуатацией существующих зданий и сооружений;
- административные объекты, связанные с функционированием объектов зоны;
- автостанции;
- зеленые насаждения специального назначения;
- сооружения инженерной инфраструктуры.

Допустимые виды использования:

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

IV. ТР-2 (ТР-2-п)– Зона улиц, дорог, площадей.

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

Преимущественные виды использования:

- территории улиц, площадей;
- остановки общественного транспорта с киосками продажи проездных билетов;
- наземные пешеходные переходы;
- подземные пешеходные переходы.

Сопутствующие виды использования:

- информационная реклама;
- малые архитектурные формы декоративно-технологического назначения;
- велосипедные дорожки;
- тротуары;
- зеленые насаждения специального назначения.
- инженерное оборудование и устройства, обеспечивающие безопасность движения (турникеты, освещение, светофоры, дорожные знаки, разметка проезжей части, транспортные пересечения в одном уровне).

Допустимые виды использования:

- открытые площадки для стационарного и временного хранения транспортных средств;
- стационарные малые архитектурные формы.

8.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах О-3-п – Учебная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения учебных учреждений», ДБН В.2.2-9-99 «Общественные здания и сооружения», ДБН В.2.2-4-97 «Здания и сооружения детских дошкольных учреждений».
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения учебных учреждений», ДБН В.2.2-9-99 «Общественные здания и сооружения», ДБН В.2.2-4-97 «Здания и сооружения детских дошкольных учреждений».
3	Максимально допустимая плотность населения	Не определяется
4	Расстояния от	Согласно ДБН 360-92 ** п. 3.14, ДБН В.2.2-

	проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	3-97 «Здания и сооружения учебных заведений» пп. 2.2, 2.4 и предпроектных разработок
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ коммунально-складских объектов, ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92 ** п. 3.13 Приложение 3.1 с учетом санитарных норм и норм инсоляции
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке, согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства »
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	В соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утвержденных решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», ДБН В.2.2-4-97, ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения учебных учреждений», ДБН 360-92**, прил. 5.2
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»
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) , ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законами Украины «Про охрану культурного наследия», «Про охрану археологического наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект

		зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятнико- охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, ДБН 360-92**
13	Требования по созданию доступной среды для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

Ж-5-п- Зона смешанной застройки.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Согласно ДБН 360-92 **, ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые дома. Основные положения»; ДБН В.1.2-7-2008 «Основные требования к зданиям и сооружениям. Пожарная безопасность»;
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»
3	Максимально допустимая плотность населения	Согласно ДБН 360-92** п.3.7, примечания 1-5.
4	Расстояния от проектируемых объектов до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92 ** п. 3.14 и предпроектных разработок
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** (п. 7.32*), Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г., Водоохранный зона Чорного моря, лимана
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	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в

	инженерных изысканий	установленном порядке, согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»
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 «Благоустройство территорий», ДБН 360-92**, прил. 5.2
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), ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законами Украины «Про охрану культурного наследия», «Про охрану археологического наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятнико-охранних исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, ДБН 360-92**
13	Требования по созданию доступной среды для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

КС-5-п - Зона размещения объектов V класса санитарной классификации

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	Не ограничивается
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей».
3	Максимально допустимая плотность населения	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей».
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.7.61*, прил. 3.1, прил.8.3*, табл.7.9*; «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» прил.10, ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»..
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2,8.3, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке, согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства »
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», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», пожарных норм. ДБН 360-92**, прил. 5.2
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»
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), ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законами Украины «Про охрану культурного наследия», «Про охрану археологического наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятнико-охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, ДБН 360-92**
13	Требования по созданию доступной среды для людей с ограниченными возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

ТР-2-п– Зона улиц, дорог, площадей

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	В соответствии с предпроектными разработками, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	В соответствии с предпроектными разработками, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»
3	Максимально допустимая плотность населения	Не определяется
4	Расстояния от проектируемых	В соответствии с ДБН 360-92 ** п. 3.14 и предпроектными разработками

	объектов до границ красных линий и линий регулирования застройки	
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** (п. 7.32*), Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г., Водоохранный зона Черного моря, лимана
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	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке, согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства »
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«Благоустройство территорий», ДБН 360-92**, прил. 5.2
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), ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»
12	Требования по охране культурного	В соответствии с законами Украины «Про охрану культурного наследия», «Про охрану

	наследия	археологического наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятнико-охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, ДБН 360-92**.
13	Требования по созданию доступной среды 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

В настоящем детальном плане территории в границах улицы Штилевой, Николаевской дороги, улицы Красной и железной дороги в г. Одессе» разработанном на основании решения Одесского городского совета от 16.03.2016 г. № 445-VII на вышеуказанной территории предусмотрен ряд инвестиционных объектов, а именно:

- в северо-восточной части рассматриваемой территории на земельном участке общей площадью 2,452 га по Николаевской дороге 307/1 расположен 1-но этажный гипермаркет «Метро»;

- в восточной части рассматриваемой территории предусмотрены следующие объекты: на земельном участке общей площадью 0,3598 га по Николаевской дороге, 307/Б 2-х этажное здание существующего автоцентра; на земельном участке общей площадью 0,7044 га по Николаевской дороге 307/А 1-но этажное здание существующего автосервиса; на земельном участке общей площадью 0,060 га по Николаевской дороге, 315/А 1-но этажное здание существующего автоцентра; существующая АЗС, а также проектируемая открытая автостоянка для временного хранения индивидуального автотранспорта граждан;

- в юго-восточной части рассматриваемой территории на земельном участке общей площадью 2,905 га предусмотрено размещение комплекса многоквартирных 21-20-этажных жилых домов на 1634 квартиры общей площадью 97 100м² со встроенными объектами обслуживания на 2200м² общей площади, а также паркингом на 600 машиномест;

- между территорией гипермаркета «Метро» и территорией 21-20-этажного комплекса многоквартирных жилых домов проектом предусмотрены три отдельно стоящих 6-9-и этажных здания паркингов с соблюдением санитарных разрывов общей вместимостью 805-машиномест для хранения индивидуального автотранспорта граждан;

- в срединной части рассматриваемой территории на участке 4,6586 га предусмотрено размещение комплекса 21-этажных многоквартирных жилых домов на 1670 квартир общей площадью 138 400м² со встроенно-

пристроенными объектами общественного обслуживания общей площадью 10.697,00м², детским садом на 140 мест на земельном участке общей площадью 0,42 га, а также детский сад на 160 мест, сблокированный с общеобразовательной школой I-III ступеней на 1000 учащихся на участке 2,4 га;

- в южной части на участке 0,5794 га предусмотрено размещение 3-хсекционного 14-17-20-этажного жилого дома на 295 квартир общей площадью 14 840м² со встроенными объектами общественного обслуживания общей площадью 1.960,00м²;

- в западной части на участке 0,4383 га предусмотрено размещение 2-хсекционного 5-этажного жилого дома на 90 квартир общей площадью 4 000м²;

- в северо-западной части рассматриваемой территории на земельном участке общей площадью 0,7836 га проектом предусмотрено пожарное депо на 6 машино-выездов;

- на период за расчетным сроком предлагается гаражные автостоянки по согласованию с собственниками заменить современными многоуровневыми паркингами закрытого типа с соблюдением санитарных разрывов (ориентировочная общая вместимость 400 машиномест).

На расчетный срок реализации ДПТ до 2032г. и, возможно, на период за расчетным сроком проектом предусмотрена комплексная модернизация территории 9-ти этажной жилой застройки, включающая три уровня: градостроительный; объемно-планировочный; внутрипланировочный.

I-ым уровнем модернизации предполагается: использование подземного пространства внутривортовых территорий для устройства (там, где это возможно в связи с инженерными условиями) автостоянок-паркингов с эксплуатируемой кровлей для размещения спортивных и хозяйственных площадок; капитальный ремонт и частичная замена внутриквартальных инженерных коммуникаций и оборудования; капитальный ремонт покрытий внутриквартальных проездов и тротуаров, усовершенствование вертикальной планировки с учетом водоотведения.

II-ым уровнем модернизации предполагается: капитальный ремонт и частичная замена элементов общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования; ремонт кровли, лифтов и лестничных клеток; ремонт фасадов жилых домов с энергосберегающим утеплением, оштукатуриванием и покраской; замена оконных и дверных блоков на метало-пластиковые энергосберегающие.

III микроуровень в пределах квартир включает реконструкцию балконов кухонь с устройством эркеров и возможностью увеличения площади; внутреннюю перепланировку квартир с ремонтом в соответствии действующими нормами и законодательством.

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 отдельно стоящие паркинги.

Вся территория квартала благоустраивается и озеленяется. В жилых группах предусмотрены места отдыха, детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы. Хозяйственные зоны для размещения инженерных объектов, а также площадок под мусорные контейнеры, предусмотрены между «Метро» и жилым комплексом №1, а также на пересечении ул.Штилевой и пер.Сказочного. На дальнейших стадиях проектирования необходимо предусмотреть возможность внедрения технологии сбора твердых бытовых отходов в подземные емкости, позволяющей осуществлять сбор отходов с соблюдением экологических и эстетических норм, а также рационально использовать территорию. Кроме того, необходимо учесть размещение наружных коммуникаций, проходящих над землей (системы энергоснабжения, троллейбусно-трамвайные электросети и др.), так как новая технология при работе машин мусоровывозящих компаний предполагает выброс стрелы, поднимающей емкости.

Ниже в таблице приведено проектное распределение функциональных элементов на расчетный срок (Таблица 9.1) в пределах рассматриваемой территории.

Таблица 9.1

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая	15,3	47,6
2.	Общественная	6,40	19,9
3.	Коммунально-складская	6,00	18,7
4.	Транспортная инфраструктура	4,40	13,7
Всего:		32,10	100,00

10. Жилой фонд и расселение

Характеристика существующего жилого фонда представлена в таблице 10.1.
Таблица 10.1.

№ №	Наименование	Общая площадь м ²	Кол-во квартир шт.	Кол-во жителей	Адрес
1	9-этажный жилой дом с админ. помещениями	7000	104	243	ул. Николаевская дор., 301
2	9-этажный жилой дом с админ. помещениями	4000	180	450	ул. Николаевская дор., 301а
3	9-этажный жилой дом с админ. помещениями	7500	142	327	ул. Николаевская дор., 301/2
4	9-этажный жилой дом	6500	210	444	ул. Николаевская дор., 303
5	9-этажный жилой дом	4600	72	199	ул. Николаевская дор., 305
6	9-этажный жилой дом	3000	81	101	ул. Николаевская дор., 305а
7	9-этажный жилой дом	10600	270	460	ул. Николаевская дор., 307
8	9-этажный жилой дом	8600	217	348	ул. Николаевская дор., 309
9	9-этажный жилой дом	2200	62	74	ул. Николаевская дор., 309а
10	9-этажный жилой дом	5800	141	383	ул. Николаевская дор., 311
11	2-этажный жилой дом	1700	24	60	ул. Красная,2
12	9-этажный жилой дом	4700	108	270	ул. Красная,8
	Итого:	66200	1611	3359	

* расчетные данные

Общее количество квартир 1611 шт. количество жителей в них- 3359 чел, общая площадь – 66200 м².

На проектируемых участках предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки на свободных территориях:

- 2,905 га (участок №1),
- 0,5794 га (участок №2),
- 4,6586 га (участок №3),
- 0,4383 га (участок №4).

Общая площадь реконструируемых территорий – 8,5813 га, на которых планируется строительство 8 многоквартирных домов.

Ниже, в таблицах 10.2., 10.3., 10.4., 10.5. приведены технико-экономические показатели по генеральному плану проектируемых жилых домов соответственно на участках №1, №2, №3, №4, а в таблице 10.6. технико-экономические показатели по объемно-планировочным решениям намерений

застройщиков проектируемых жилых домов в пределах детального плана.

Таблица 10.2.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	<u>га</u> %	<u>2,905</u> 100,0	<u>2,905</u> 100,0
2	Площадь застройки	<u>га</u> %	<u>0,1110</u> 3,8	<u>0,800</u> 27,5
3	Площадь покрытий	<u>га</u> %	<u>2,7521</u> 94,8	<u>1,089</u> 37,5
4	Площадь озеленения	<u>га</u> %	<u>0,0419</u> 1,4	<u>1,016</u> 35,0

Таблица 10.3.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	<u>га</u> %	<u>0,5794</u> 100,0	<u>0,5794</u> 100,0
2	Площадь застройки	<u>га</u> %	<u>0,000</u> 0,0	<u>0,2850</u> 49,2
3	Площадь покрытий	<u>га</u> %	<u>0,5728</u> 98,9	<u>0,2284</u> 39,4
4	Площадь озеленения	<u>га</u> %	<u>0,0066</u> 1,1	<u>0,660</u> 11,4

Таблица 10.4.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	<u>га</u> %	<u>4,6586</u> 100,0	<u>4,6586</u> 100,0
2	Площадь застройки	<u>га</u> %	<u>0,3313</u> 4,3	<u>1,4805</u> 31,8
3	Площадь покрытий	<u>га</u> %	<u>3,8813</u> 50,7	<u>1,2276</u> 26,3
4	Площадь озеленения	<u>га</u> %	<u>0,4460</u> 5,8	<u>1,9505</u> 41,9

Таблица 10.5.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	<u>га</u> %	<u>0,4383</u> 100,0	<u>0,4383</u> 100,0
2	Площадь застройки	<u>га</u> %	<u>0,0083</u> 1,9	<u>0,0805</u> 18,4

3	Площадь покрытий	<u>га</u> %	<u>0,1852</u> 42,2	<u>0,1434</u> 32,7
4	Площадь озеленения	<u>га</u> %	<u>0,2448</u> 55,9	<u>0,2144</u> 48,9

Таблица 10.6.

№ п/п	Наименование	Этаж-ность	Общая площадь квартир	Кол-во квартир
1	Комплекс многосекционных жилых домов на участке №1	20-21	97 100	1634
2	3-хсекционный жилой дом на участке №2	14-17-20	14 840	295
3	Комплекс многосекционных жилых домов на участке №3	21	138 400	1670
4	2-хсекционный жилой дом на участке №4	5	4 000	90
5	Итого:		254 340	3689

Общее количество квартир на расчётный период в границах ДПТ 5300 шт. количество жителей в них- 12582 чел., общая площадь – 320.540,0 м².

Минимальная норма территории на одного жителя для застройки этажностью 9-12 этажей составляет 12,2-12,0 м²/чел. (ДБН 360-92**п. 3,8, прим.1). Используя метод интерполяции, можно вычислить минимальную норму территории на одного жителя для застройки этажностью 20-21 этажа.

$3359 \text{ чел.} \times 12,0 \text{ м}^2/\text{чел.} + 4085 \text{ чел.} \times 11,47 \text{ м}^2/\text{чел.} + 738 \text{ чел.} \times 11,47 \text{ м}^2/\text{чел.} + 4175 \text{ чел.} \times 11,4 \text{ м}^2/\text{чел.} + 225 \text{ чел.} \times 17,0 \text{ м}^2/\text{чел.} = 147.047,8 \text{ м}^2 (14,7\text{га})$

Расчётная площадь, необходимая для обслуживания многоквартирных жилых домов **14,7 га**. Фактическая площадь участков под многоквартирную жилую застройку **15,3 га**.

11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов

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

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

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

Микрорайон обслуживает детский сад-ясли №21, общеобразовательная школа I-III ступеней №23, а также частные детские сады, совмещенные с начальными школами – учебно-воспитательные комплексы «Чайка» и «Неугомон».

Проектируемые детские дошкольные и школьные учреждения предусмотрены как встроенные, так и отдельностоящие:

- встроенно-пристроенный детский сад с полным днем пребывания на 140 мест с прилегающей нормативной территорией 0,42 га,
- детский сад на 160 мест, сблокированный с общеобразовательной школой I-III ступеней на 1000 учащихся на участке 2,4 га,
- 4 детсада по 40 мест в жилом комплексе на участке №1,
- 1 детсад на 40 мест в 3-хсекционном жилом доме на участке №2,
- 2 детсада по 40 мест в жилом комплексе на участке №3.

Кроме того по рекомендации Департамента Здравоохранения в проектируемых жилых домах будут размещаться 2 амбулатории семейной медицины общей площадью по 200 м².

Таблица 11.1

Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина в расчёте на 1 тыс. чел.	Существующая потребность	Существующая обеспеченность	Потребность на расчетный срок	Обеспеченность на расчетный срок	Наличие предприятий и учреждений обслуживания
Население	тыс. чел	-	3,359		12,582		
1. УЧРЕЖДЕНИЯ НАРОДНОГО ОБРАЗОВАНИЯ							
Детские дошкольные учреждения	Мест	37,5*	126	+	472	580+	*Детский сад-ясли №21, ул.Лузановская, 58/1 *«Неугомон», частный учебно-воспитательный комплекс, ул. Дунаевского, 61 *Центр Дошкольного образования, ул.Мелитопольская, 11а *«Чайка», частный учебно-воспитательный комплекс, ул. Николаевская дорога, 172/2 *Проектируемые детские сады на 140, 160 мест и временные на 280
Общеобразовательные школы	Мест	133,5*	448	+	1680	1000+	*«Неугомон», частный учебно-воспитательный комплекс, ул. Дунаевского, 61 *«Чайка», частный учебно-воспитательный комплекс, ул. Николаевская дорога, 172/2 *ООШ I-III ступеней №23, ул. Николаевская дорога, 283 *ООШ I-III ступеней №44, ул. Героев Сталинграда, 36 *Воскресная школа, ул.Сортировочная 1-я, 34а *Проектируемая школа на 33 класса
Внешкольные учреждения жилых районов	По заданию	-	+	+	+	+	*ДЮСШ №8, ул. Героев Сталинграда, 76а *Детская музыкальная школа №7, ул. Героев Сталинграда, 36 *Языковой центр, ул. Героев Сталинграда, 30 *Языковой центр, ул. Героев Сталинграда, 36
2. УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, СПОРТИВНЫЕ И ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ							
Поликлиники, амбулатории, диспансеры	Посещений в смену	24	81	+	302	+	*Городская детская стоматологическая поликлиника №5, пр-т Добровольского, 63а *Городская детская поликлиника №2, пр-т Добровольского, 67/1

							*Центр первичной медико-санитарной помощи №18, ул.Лузановская, 67 * Городская поликлиника №29, ул.Ак.Заболотного, 32а
Аптеки	Объект	0,09	1	+	1	+	* Аптека «Полимед», ул.Николаевская дорога, 301 * Аптека «Фармация», ул.Николаевская дорога, 301
Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80	268,7	+	1006,6	+	* Спортивный клуб, ул.Николаевская дорога, 283 * Одесская областная федерация Киокушинкай, ул.Лузановская, 67 *Клуб кунг-фу, ул.Николаевская дорога, 172 * Открытые плоскостные сооружения в парке им.Г.И.Котовского
3. УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА, КУЛЬТОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ							
Помещения для культурно-массовой работы с населением	Посетительских мест	15	50	+	189	+	*Кинотеатр «Звёздный», ул. Героев Сталинграда, 60а * Комплекс отдыха, пляж Лузановка, 17 * Ночной клуб, пляж Лузановка, 24 * Ночной клуб, пляж Лузановка, 28
Танцевальные залы	Мест	6	20	+	75	+	*Караоке-клуб, пляж Лузановка, 25 * Банкетный зал, пляж Лузановка, 22
Клубные учреждения и центры досуга	Посетительских мест	35	118	+	440	+	* Детский подростковый клуб, ул.Лузановская, 67
Городские массовые библиотеки	чит. мест	2	7	+	25	+	Детская библиотека №29, ул.Лузановская, 67
4. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ							
Магазины	м ² торг. площ.	100	336	+	1258	+	*Продуктовый магазин, ул.Красная, 5а * Продуктовый магазин, ул.Николаевская дорога, 168/1 *Супермаркет, ул.Николаевская дорога, 299 *Гипермаркет «Метро», ул.Николаевская дорога, 307/1
Предприятия общественного питания	Мест	7	24	+	88	+	*Кафе-бар, ул.Николаевская дорога, 168/4 *Кафе-бар, пляж Лузановка, 27 *Кафе-бар, пляж Лузановка, 20/1 *Бар-ресторан, пляж Лузановка, 23 *Бар, ул.Дунаевского, 1 *Ресторан, пляж Лузановка, 16

							*Ресторан, пляж Лузановка, 16/3
Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест	2	7	+	25	+	*Мастерская по ремонту обуви и кожгалантереи, ул.Красная, 5/1 *Мастерская по ремонту обуви, ул.Красная, 5/1 *Центр бытовых услуг, ул.Красная, 5/1 *Многопрофильный центр, ул.Красная, 5/1
Прачечные/химчистки	кг белья /с	10/4	33,6/ 13,4	+	125,8/ 50,3	+	*Центр бытовых услуг, ул.Красная, 5/1
5. ОРГАНИЗАЦИИ И УЧРЕЖДЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ, ПРОЕКТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, КРЕДИТНО-ФИНАНСОВЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ СВЯЗИ							
Отделения связи	Объект	0,16	1	2	2	2	*Гор.отделение святы №102, ул.Лузановская, 65а *Гор.отделение святы №69, ул. Героев Сталинграда, 60
Отделения банков	Опер. касса	0,03	1	4	1	4	*ПАО КБ «ПриватБанк», ул.Николаевская дорога, 307/1 *ПАО КБ «ПриватБанк», ул.Николаевская дорога, 297 *ПАО «АБ Пивденный», ул.Сортировочная 1-я, 36г * «Ощадбанк», ул.Николаевская дорога, 301
6. УЧРЕЖДЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА							
ЖКС	Объект	0,05	1	1	1	1	*ЖКС «Пересыпский» , ул.Лузановская, 67
Пожарное депо	Пож. авто.	0,07	1	+	1	+	*СГПЧ №6, ул. Черноморского Казачества, 88 * Проектируемое пожарное депо по ул.Штилевой (на 6 авто)

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.

Для обеспечения скоростной связи и отвода транзитного автотранспорта от центральной зоны города генеральным планом намечено создание сети магистралей непрерывного движения. Первая магистраль Север - Юг, предполагает связь между районом Котовского с прохождением вдоль Жеваховой Горы, полей фильтрации, ул. Балковской и выходом на проспект Маршала Жукова. Вторая магистраль берет свое начало от ул. Балковской, район центрального автовокзала, пройдет по улице Михаила Грушевского, Ленинградскому шоссе с последующим выходом в Киевском направлении.

Для соединения магистрали Север-Юг с Николаевской дорогой предусмотрено создание улицы Проектной – 4-хполосной магистрали районного значения регулируемого движения. Улица Проектная посредством эстакады пройдет над железной дорогой и гаражными автостоянками. На пересечении с трассой Север-Юг предполагается создание развязки в разных уровнях, а на пересечении с Николаевской дорогой – регулируемого перекрестка. Кроме того предполагается организация дополнительной полосы для поворота налево на ул. Проектную и полосы разгона при повороте на Николаевскую дорогу, устройство дополнительных остановок общественного транспорта, увеличение маршрутов или единиц транспортных средств на маршрутах общественного транспорта, продление улицы Сортировочной до пересечения с ул. Проектной с возможностью распределения транспортных потоков. Проектируемые остановки общественного транспорта по ул. Штилевой будет соединять надземный пешеходный переход. Кроме того в несколько этапов планируется строительство эстакады от ул. Лузановской до ул. Наклонной. Такое решение позволит минимизировать пересечение потоков и улучшить пропускную способность отрезка дороги.

Жилые улицы Красная и Штилевая реконструируются с расширением проезжей части и пешеходных тротуаров до нормативных величин.

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

Вдоль Николаевской дороги предусмотрена возможность создания велосипедных дорожек в увязке со схемой сети велосипедных маршрутов города.

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

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

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

Таблица 12.1

№	Наименование улицы	Функция	Ширина в красных линиях, м.	Ширина проезжей части, м.
1	Николаевская дорога	Магистральная улица общегородского значения, регулируемое движение	52,00	17,50
2	Штилевая	Жилая улица	8,00	6,00
3	Красная	Жилая улица	15,00	6,50
4	Проектная	Магистральная улица районного значения, регулируемое движение	23,00	14,00

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

Таблица 12.2

№ з/п	Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности	Количество машино-мест	
		для постоянного хранения автомобилей	для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
1	Жилые здания, которые размещаются в периферийной зоне города	0,5	0,1
2	Жилье, которое строится при государственной поддержке	0,4	0,1

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

- для однокомнатных квартир $1524 \times 0,5 \times 0,5 = 381$ машино-места;
- для остальных квартир $1780 \times 0,5 = 890$ машино-места.

Для проектируемых жилых домов, строящихся при поддержке государства:

- для однокомнатных квартир $287 \times 0,5 \times 0,4 = 57$ машино-места;
- для остальных квартир $98 \times 0,4 = 39$ машино-места.

Для временного хранения $3689 \times 0,1 = 369$ машино-мест.

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей составит $381 + 890 + 57 + 39 = 1367$ машино-места. Для

временного хранения 369 машино-мест. Вместимость проектируемых паркингов 1405 машино-мест. Придомовых стоянок - 340 машино-мест.

Результаты расчета необходимого количества машино-мест и оценки емкости проектных открытых автостоянок и паркингов говорят о полном обеспечении местами постоянного и временного хранения автомобилей.

Кроме того на период за расчетным сроком рекомендуется гаражные автостоянки заменить на современные многоуровневые паркинги закрытого типа, что позволит увеличить количество мест хранения автомобилей в квартале на 200 машиномест.

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

13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений

13.1. Водоснабжение и канализация

Источником водоснабжения данного района является водопроводная насосная станция «Котовского», уличная водопроводная сеть преимущественно кольцевая и имеет диаметр 1200-1400мм (ул.Проектная), 600-700 (Николаевская дорога). Протяжённость водопроводных сетей в пределах указанных границ составляет 2,26 км. Объем водопотребления составляет 0,36 тыс. м³/сут.

Водоотведение проектируемого района предусматривается в городской коллектор напорной канализации Ø 600 по ул.Штилевой и вдоль железнодорожных путей и самотечный коллектор Ø 1200 вдоль железнодорожных путей. Протяжённость сетей водоотведения в пределах указанных улиц составляет около 2,73 км. Объем водоотведения составляет 0,36 тыс. м³/сут.

С увеличением объёма жилого фонда увеличится водопотребление и водоотведение микрорайона (ориентировочно до 3,5 тыс. м³/сут.), а соответственно и нагрузка на инженерные сети. Большая часть водопроводных и канализационных сетей амортизирована и требует замены.

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

Генеральным планом города предполагается подключение микрорайона к насосной станции «Жевахова Гора» посредством сети водопровода по ул. Проектной и вдоль железнодорожных путей.

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

Большая часть водопроводных и канализационных сетей амортизирована и требует замены. Сточные воды поступают к канализационной насосной станции № 10а по напорному коллектору, к КНС № 10 и КНС «Лузановка» по самотечному коллектору, а далее перекачиваются на очистные сооружения.

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

13.2. Электроснабжение

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

Объем суммарного потребления электроэнергии – 2,4 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые нужды – 1,3МВт. С увеличением объема жилого фонда увеличится потребление электроэнергии (ориентировочно до 9,0МВт на расчётный период).

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

1. На главной понизительной подстанции провести реконструкцию.
2. Для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества распределительных пунктов 6кВ (РП-6кВ), закрытых трансформаторных подстанций 6/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-6/0,4кВ). Расположение, количество, мощность РП-6кВ, ТП-6/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.
3. Электроснабжение рассматриваемого района предусмотрено на напряжении 6-0,4кВ кабельными линиями электропередачи от новых и существующих ТП-6/0,4кВ.
4. В течение всего расчетного периода необходимо проводить реконструкцию и расширение электрических сетей 6кВ и 0,4кВ, замену изношенного и морально устаревшего оборудования, внедрять энергосберегающее оборудование и технологии.

13.3. Тепло- и газоснабжение

Теплоснабжение объектов существующей застройки и в дальнейшем предусматривается от сетей ПАО «Одесская ТЭЦ», учреждений обслуживания – от собственных источников. При этом централизованное теплоснабжение предусматривает обеспечение застройки отоплением и горячим водоснабжением. В качестве основного расчетного топлива в котельных принят природный сетевой газ.

Теплоснабжение проектируемых многоквартирных жилых домов производится от пообъектных крышных котелен.

Для обеспечения надежного теплоснабжения мкр. Лузановка генеральным планом предусмотрено строительство котельной мощностью 20 Гкал / ч.

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

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

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

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

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

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

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

На сегодня, на рассматриваемой территории проложены газопроводы высокого давления по ул. Дунаевского и вдоль железнодорожных путей.

В районе предусмотрено дальнейшее развитие системы газоснабжения на базе сетевого природного газа. Развитие газификации данного района предусматривает строительство сетей среднего и низкого давления, а также

100% обеспечения населения индивидуальной жилой застройки природным газом.

Необходимо сетями природного газа обеспечить:

- жилищный фонд, административные учреждения;
- отопительные установки;
- котельные на покрытие нагрузок теплоснабжения.

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

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

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

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

13.4. Сети связи

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

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

13.5. Противопожарные мероприятия

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

Проектом предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- строительство системы магистральных улиц для обеспечения транспортных связей проектируемой территории с остальными районами города;
- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;
- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на магистральные и жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин;
- наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов, установленных на водопроводных сетях, а также от существующих и проектируемых пожарных резервуаров, размещаемых в микрорайоне;
- на перспективу пожаротушение возможно от проектируемого пожарного депо на 6 машино-выездов по ул. Штилевой.

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также объекты социальной инфраструктуры обслуживаются существующим пожарным депо СГПЧ №6 (ул. Черноморского Казачества, 88).

В соответствии с материалами действующего генерального плана, планируется устройство пожарных депо по ул. Штилевой на 6 машино-выездов, на участке порядка 0,8га.

Расчетное число населения в границах разработки ДПТ 13164 человек. Для территории, на которой проживает от 10 до 25 тыс. жителей, количество одновременных пожаров – 2, расход воды на внешнее пожаротушение – 15 л/с. на 1 пожар. Расход воды на внешнее пожаротушение предлагаемых домов приведен в таблице 13.5. (в соотв. с табл.4 ДБН В.2.5-74:2013). Приведенные цифры не являются окончательными и могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

Таблица 13.5.

№ п/п	Наименование объекта проектирования	Строительный объем, тыс. м ³	Расход на внешнее пожаротушение
1	Комплекс многосекционных жилых домов на участке №1	41,000x14	25x14

2	3-хсекционный жилой дом на участке №2	90,000	30
3	Комплекс многосекционных жилых домов на участке №3	45,000x10	25x10
4	2-хсекционный жилой дом на участке №4	12,000	15
5	Школа на 33 класса	30,000	25

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

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

- мероприятия по берегоукреплению;
- благоустройство пляжей;
- мероприятия по снижению уровня грунтовых вод.

По берегоукрепительным сооружениям необходимо выполнить следующие работы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Все подземные коммуникации необходимо выполнять из стойких антикоррозионных материалов.

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 територій».

Мероприятия по инженерной подготовке и защите территории от неблагоприятных природных явлений (подтопление и др.) разработаны с учетом инженерно-строительной оценки территории (п.п.9.1-9.6, 9.12, 9.13, табл.9.1, ДБН 360-92) и должны выполняться с учетом тщательных инженерно-

геологических и гидрологических изысканий и прогнозных изменений инженерно-геологических условий при различных видах использования территории.

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

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

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

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

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

Водоотведение решено в увязке с городскими сетями канализации, отвод дождевых вод с застраиваемой территории осуществляется проектируемым коллектором глубокого заложения (согласно материалам генерального плана города), расположенным вдоль ул. Николаевской дороги, по ул. Проектной и далее до очистных сооружений вдоль железнодорожных путей.

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 7-12 м²/чел.

В результате проектных архитектурно-планировочных решений площадь зеленых насаждений в границах разработки ДПТ на расчетный период составит 11,56 га. То есть 36,0% от площади территории в границах ДПТ.

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

Проектом предусматриваются:

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

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

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

16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды

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

1) Защита атмосферы и почв от загрязнения.

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

Внешними источниками загрязнения атмосферного воздуха пылью и выхлопными газами являются объекты транспортной инфраструктуры.

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 подтопления и проседания грунтов.

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

Проект разработан в соответствии со СНиП II-12-77 "Защита от шума" ДБН 360-92**, ДСТУ-Н Б Б.1.1-10:2010.

Основными источниками шума на проектируемой территории являются:

- трамвай 1, 7, 22 (летний) маршрута, общественный городской транспорт и легковой автотранспорт, железная дорога;
- детские и спортивные площадки;
- трансформаторные подстанции.

Шумозащита сводится к следующим мероприятиям:

- озеленение улиц и проездов, создание зеленой полосы вдоль железной дороги, выступающей шумозащитным экраном;
- использование искусственных шумозащитных экранов вдоль железной дороги;
- 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 улицы Штилевой, Николаевской дороги, улицы Красной и железной дороги 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 государственных интересов, интересов городской громады в целом, а также инвестиционных предложений потенциальных инвесторов-застройщиков на выявленных территориальных резервах;

- обеспечение комплексности градостроительных решений по использованию и реконструкции существующей застройки, а также новому строительству на свободных земельных участках с учетом обеспечения как наиболее оптимального современного использования на первую очередь освоения, так и перспективного развития территории на расчетный срок генерального плана города;

- принятие градостроительных композиционных, объемно-пространственных и функционально-планировочных решений с учетом формирования репрезентативной, динамичной морской панорамы территории как в границах разработки настоящего детального плана, так и формирования репрезентативного морского фасада прибрежной зоны города в целом;

- оценка, анализ возможности строительства и разработка проектно-сметной документации на строительство общественно-жилых комплексов повышенной этажности с объектами общественного обслуживания в стилобатной части комплексов, а также многоуровневыми паркингами на прилегающей к территории. Размещение во внутридомовых пространствах необходимых по нормам гостевых автостоянок для временного хранения автомашин, детских игровых площадок, площадок для отдыха взрослых, спортивных площадок, площадок для выгула собак, хозяйственных площадок, озелененных газонов и цветников, уличной мебели и осветительной арматуры;

- разработка комплексной схемы модернизации и развития инженерно-транспортной инфраструктуры территории в границах настоящего детального плана с учетом проектных мощностей инженерных сетей, а также объемов и интенсивности транспортных потоков за счет средств долевого участия застройщиков в развитии инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры города в соответствии с планируемыми объемами размещения нового жилого строительства;

- разработка комплексной схемы сети объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения для обеспечения жизнедеятельности в границах территории настоящего детального плана с учетом первоочередного централизованного строительства дошкольных и школьных учреждений расчетной вместимости за счет средств долевого участия застройщиков в развитии инженерно-транспортной и социальной

инфраструктуры города в соответствии с планируемыми объемами нового жилищного строительства на данной территории;

- разработка проектно-сметной документации по комплексному благоустройству междомагистральных территорий, внутридворовых пространств, улиц, переулков и зеленых зон общего пользования (парков и скверов) в границах территории настоящего детального плана, а также поэтапной реализации вышеуказанного благоустройства как за счет средств городского бюджета, так и за счет привлекаемых средств инвесторов-застройщиков;

- разработка научно-проектной документации по охране объектов культурного наследия: памятников истории, архитектуры, ландшафтного искусства и археологии в границах территории настоящего детального плана, а также разработка комплексной проектно-сметной документации для осуществления необходимых консервационных, реставрационных, поисково-археологических работ за счет выделяемых спецсредств как государственного и местного бюджетов, так и за счет привлекаемых средств инвесторов-застройщиков;

- разработка комплексной проектно-сметной документации, а также осуществление мониторинга и производства неотложных мероприятий инженерной защиты прибрежных территорий, поддержание их стабильного устойчивого состояния, выполнения своевременного текущего и капитального ремонта сооружений берегоукрепления, водоотведения, дренажных систем, благоустройства поверхности склонов и их содержание на всем протяжении за счет средств городского бюджета.

18. Перечень исходных данных

1. Решение Одесского городского совета о разработке детального плана территории в границах улицы Штилевой, Николаевской дороги, улицы Красной и железной дороги в г. Одессе № 445-VII от 16.03.2016.
2. Задание на проектирование.
3. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 03/01-10/234 от 24.03.2016г.
4. Письмо Суворовской районной администрации № 01/05-5/1186х от 11.04.2016г.
5. Письмо Суворовской районной администрации, отдел образования № 791 от 24.03.2016г.
6. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/468-09-05 от 26.04.2016г.
7. Письмо Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, Одесского городского управления № 03/183 от 25.03.2016г.
8. Письмо Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/572сп от 08.04.2016г.
9. Письмо Главного управления ГСЧС Украины в Одесской области № 03/1628/08 от 29.03.2016г.
10. Письмо Главного управления ГСЧС Украины в Одесской области № 02/1739/09 от 01.04.2016г.
11. Письмо Департамента оборонной работы, гражданской защиты и взаимодействия с правоохранительными органами № 04-25/336 от 23.03.2016г.
12. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации № 1361/03-10/1337 от 29.03.2016г.
13. Письмо Департамента транспорта, связи и организации дорожного движения Одесского городского совета № 01-14/761 от 31.03.2016г.
14. Письмо КП «Одестранспарксервис» № 66/05-08 от 12.04.2016г.
15. Письмо коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» Одесского городского совета № 15/01-03-25 от 06.04.2016г.
16. Письмо Управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одесагаз» № 562/09 от 08.04.2016г.
17. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-1747 от 29.03.2016г.
18. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 1492-09/2681 от 18.04.2016г.
19. Письмо Главного управления статистики в Одесской области №13-10/587 от 18.05.2016г.
20. Квалификационный сертификат №001983 от 19.11.2013г.

19. Техничко-экономические показатели

Название показателей	Единицы измерения	Значение показателей		
		Существующее положение	Этап от 3 до 7 лет	Этап от 15 до 20 лет
Территория				
Территория в границах проекта, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>32,10</u> 100,0	<u>32,10</u> 100,0	<u>32,10</u> 100,0
- жилая застройка, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>7,10</u> 22,1	<u>15,30</u> 47,6	<u>15,30</u> 47,6
а) кварталы усадебной застройки	<u>Га</u> %	<u>0,00</u> 0,0	<u>0,00</u> 0,0	<u>0,00</u> 0,0
б) кварталы многоквартирной застройки (с учётом общежитий)	<u>Га</u> %	<u>7,10</u> 22,1	<u>15,30</u> 47,6	<u>15,30</u> 47,6
- участки учреждений и предприятий обслуживания	<u>Га</u> %	<u>4,00</u> 12,5	<u>4,00</u> 12,5	<u>6,00</u> 18,7
- зелёные насаждения	<u>Га</u> %	<u>5,00</u> 15,6	<u>8,20</u> 25,5	<u>11,60</u> 36,0
- улицы, площади	<u>Га</u> %	<u>3,30</u> 10,3	<u>3,30</u> 10,3	<u>4,40</u> 13,7
Территория (участки) застройки другого назначения (транспортной, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной)	<u>Га</u> %	<u>7,50</u> 23,3	<u>7,50</u> 23,3	<u>6,40</u> 19,9
- другие территории	<u>Га</u> %	<u>10,20</u> 31,8	<u>2,00</u> 6,2	<u>0,00</u> 0,0
Население				
Численность населения, всего, в т.ч.:	тыс.чел.	3,359	12,582	12,582
- в усадебной застройке	тыс.чел.	0,00	0,00	0,00
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	тыс.чел.	3,359	12,582	12,582
Плотность населения , в т.ч.:	чел./га	105	392	392
- в усадебной застройке	чел./га	0,0	0,0	0,0
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	чел./га	105	392	392
Жилой фонд				
Жилой фонд, всего в т.ч.:	<u>тыс.м²</u> <u>общей пл.</u> %	<u>66,200</u> 100	<u>320,540</u> 100	<u>320,540</u> 100
- усадебный	<u>тыс.м²</u> %	<u>0,000</u> 0,0	<u>0,000</u> 0,0	<u>0,000</u> 0,0

- многоквартирный	тыс.м ² %	66,200 100	320,540 100	320,540 100
Средняя жилая обеспеченность, в т.ч.:	м ² /чел.	19,7	25,5	25,5
- в усадебной застройке	м ² /чел.	0,0	0,0	0,0
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	м ² /чел.	19,7	25,5	25,5
Выбытие жилого фонда	тыс.м ² общ. пл.	-	0,00	0,00
Жилое строительство, всего:	тыс.м ² общей пл.	-	254,34	254,34
в т.ч. по видам:				
- усадебная застройка (одноквартирная)	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- многоквартирная застройка	тыс.м ² домов	-	254,34 8	254,34 8
из неё:				
- малоэтажная (1-3 этажа)	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- среднеэтажная (4-5 этажей)	тыс.м ² домов	-	4,00 1	4,00 1
- многоэтажная (6 этажей и выше)	тыс.м ² домов	-	250,34 7	250,34 7
в т.ч. этажей:				
- 6-9	тыс.м ² домов	-	0,00	0,00
- 10 и выше	тыс.м ² домов	-	250,34 7	250,34 7
Учреждения и предприятия обслуживания				
Дошкольные учебные заведения	мест	+	+	580+
Общеобразовательные учебные заведения	учащихся	+	+	1000+
Поликлиники	посещ. в смену	+	+	+
Спортивные залы общего пользования	м ² пл. пола	+	+	+
Магазины	м ² торг.пл.	+	+	+
Предприятия общественного питания	мест	+	+	+
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	+	+	+
Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км	1,66	2,19	2,19

- магистральные улицы общегородского значения	км	0,57	0,57	0,57
- магистральные улицы районного значения	км	0,00	0,00	0,54
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 ²	5,17	5,17	6,82
- магистральной сети	км/км ²	1,78	1,78	3,43
Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц), всего, в т.ч.:	км	0,57	0,57	1,10
- трамвай		0,57	0,57	0,57
- троллейбус		0,00	0,00	0,00
- автобус		0,57	0,57	0,57
Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км ²	1,78	1,78	3,43
Гаражи для постоянного хран- нения легковых автомобилей *	маш.- мест	1000	2405	2405
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	маш.- мест	0,0	0,0	0,0
Открытые стоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	маш.- мест	110	450	450
Инженерное оборудование				
<i>Водоснабжение</i>				
Водопотребление, всего	тыс.м ³ /сут.	0,36	3,5	3,5
<i>Канализация</i>				
Суммарный объём сточных вод	тыс. м ³ / сут.	0,36	3,5	3,5
<i>Электроснабжение</i>				
Потребление суммарное	МВт	2,4	9,0	9,0
Количество квартир, оборудованных электроприборами	единиц	1611	5300	5300
<i>Газоснабжение</i>				
Затраты газа	млн.м ³ /год	0,84	3,15	3,15
Протяженность газовых сетей (строительство)	км	1,68	1,68(0,0)	1,68(0,0)

<i>Теплоснабжение</i>				
Потребление общее	МВт	6,51	6,51	6,51
Протяженность сетей (строительство, перекладывание)	км	5,36	5,36	5,36(0,0)
Инженерная подготовка и благоустройство				
Территория застройки, требующая мероприятий по инженерной подготовке	$\frac{\text{Га}}{\% \text{ тер.}}$	$\frac{32,10}{100,00}$	$\frac{32,10}{100,00}$	$\frac{32,10}{100,00}$
Протяженность закрытых водостоков	км	1,30	1,30	2,25
Охрана окружающей среды				
Санитарно-защитные зоны	Га	14,19	14,80	14,02

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