

ПП «Ретроград»

# ОДЕСА

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН  
ТЕРИТОРІЇ В МЕЖАХ ВУЛИЦЬ ГЕНЕРАЛА  
ПЕТРОВА, ЮРІЯ ТА ІВАНА ЛИП,  
АКАДЕМІКА ФІЛАТОВА ТА КОСМОНАВТІВ  
В м. ОДЕСА

Замовник: УАГ Одеської міської ради

м. ОДЕСА, 2017р.

ПП «Ретроград»  
Квалификационный сертификат АА № 003219

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН**  
**ТЕРИТОРІЇ В МЕЖАХ ВУЛИЦЬ ГЕНЕРАЛА**  
**ПЕТРОВА, ЮРІЯ ТА ІВАНА ЛИП,**  
**АКАДЕМІКА ФІЛАТОВА І КОСМОНАВТІВ**  
**В м. ОДЕСА**

Частина 1-2

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА  
ВИХІДНІ ДАНІ

Директор

О.І. Марченко

Головний архітектор  
проекту

В.П. Шинкаренко

м. ОДЕСА, 2017р.

Інв. №	Підпис та дата	Зам. інв. №

Детальний план частини території житлового району IV-4 «Південно-Західний», квартали XI, XII в межах вулиць Генерала Петрова, Юрія та Івана Лип, Академіка Філатова і Космонавтів в Малиновському районі м. Одеса, розроблений відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Головний архітектор проекту  
серпень 2017р.

М.П.

В.П. Шинкаренко

Кваліфікаційний сертифікат  
архітектора серія АА № 003219

## СКЛАД ПРОЕКТУ

Частина 1. Пояснювальна записка  
Додатки

Частина 2. Вихідні дані.

Частина 3. Графічні матеріали

## АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Назва розділу проекту	Прізвище, ініціали	Посада	Підпис
Архітектурно-планувальна організація території, техніко-економічна частина, транспорт та вулично-дорожня мережа	Шинкаренко В.П.	ГАП	
	Герасименко Т.В	Архітектор	
Інженерна підготовка та вертикальне планування території	Єпіфанова Н.В.	Інженер ВП	
Водопостачання та каналізація, зливово каналізація та санітарна очистка	Мемрук В.П.	Головний спеціаліст ВК	
Опалення та вентиляція	Гулєдза О.В.	Головний спеціаліст ОВ	
Електропостачання	Федорова Л.В.	Головний спеціаліст ЕП	
Газопостачання	Гулєдза О.В.	Інженер ГП	
Охорона навколишнього середовища	Герасименко Т.В.	Архітектор	
Озеленення території			
Протипожежні заходи			

## ЗМІСТ

### Частина 1. Пояснювальна записка

1. Вступ.....	7
2. Природні, соціально-економічні та містобудівні умови.....	9
3. Оцінка існуючої ситуації.....	12
4. Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення та структура забудови.....	14
5. Характеристика видів використання території, пропозиції щодо встановлення режиму її забудови, містобудівні умови та обмеження.....	15
6. Основні принципи планувально-просторової організації території.....	20
7. Житловий фонд та розселення.....	22
8. Система обслуговування, розміщення основних об'єктів обслуговування.....	23
9. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту, розміщення гаражів та автостоянок.....	25
10. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.....	26
11. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.....	28
12. Комплексний благоустрій та озеленення території.....	29
13. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.....	30
14. Протипожежні заходи.....	31
15. Пропозиції щодо забудови земельної ділянки по вул. Лип Юрія та Івана на розі вул. Героїв Крут.....	33
16. Перелік вихідних даних.....	37
17. Техніко-економічні показники.....	39

### Частина 2. Вихідні дані

### Частина 3. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

Позначення	НАЙМЕНУВАННЯ	Масштаб
ДПТ-1	Схема розташування території у планувальній структурі частини району	1:5000
ДПТ-2	План існуючого використання території (опорний план) зі схемою існуючих планувальних обмежень	1:2000
ДПТ-3	Опорний план	1:2000
ДПТ-4	Схема планувальних обмежень	1:2000
ДПТ-5	Проектний план	1:2000, 1:500
ДПТ-6	План червоних ліній	1:2000
ДПТ-7	Схема організації руху транспорту та пішоходів	1:2000
ДПТ-8	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	1:2000
ДПТ-9	Схема інженерних мереж та споруд	1:500
ДПТ-10	Схема зонування території	1:2000
ЦЗ	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони)	1:2000

**Примітка:** креслення поперечних профілів вулиць не виконуються, оскільки проектом існуючі профілі вулиць прийняті без змін.

**Додатки:** Схеми типових поверхів блок-секцій для забудови проектованої ділянки.  
Матеріали візуалізації проектованої забудови.

## **Частина 1. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

## 1. ВСТУП

Детальний план частини території житлового району IV-1 «Південно-Західний», квартали XI, XII в межах вулиць генерала Петрова, Юрія та Івана Лип, Академіка Філатова і Космонавтів в Малиновському районі м. Одеса, розроблений на підставі рішення Одеської міської ради від 26.07.2017р. № 2271-VII та завдання на проектування, погодженого управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради, зі схемою меж розроблення ДПТ, узгодженою головним архітектором м. Одеса.

Проект ДПТ розроблений у відповідності із чинним законодавством, нормами та стандартами:

- ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ЗУ «Про основи містобудування»;
- ЗУ «Про архітектурну діяльність»;
- ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- ЗУ «Про благоустрій населених пунктів»;
- Постанова КМУ від 25.05.2011р. № 555 «Про затвердження порядку проведення громадських слухань, щодо урахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні»;
- Земельний кодекс України;
- ДБН 360-92\*\* «Планування та забудова міських та сільських поселень»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».
- ДБН В.2.3-15:2005 «Житлові будинки. Основні положення»;
- СанПіН № 173/96;
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»;
- ДБН Б.2.4—1-94 «Планування і забудова сільських поселень»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці і дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

При розробці детального плану території були використані наступні матеріали:

- Топографічна зйомка території, М 1:2000 та 1:500, надана замовником;
- Матеріали генерального плану м. Одеса (ін-т «Діпромiсто», 2013р.);
- Матеріали натурного обстеження території.

Івв.№	Змін.інв. №	Підпис та дата					-/17- ПЗ	Аркуш
			Зм	Кіл-ть	Аркуш	№ док		Підпис



В планувальній структурі земель житлового району IV-1 «Південно-Західний» мікрорайони XI, XII знаходяться в центральній частині та обмежена вул. Академіка Філатова, Космонавтів, Генерала Петрова та Юрія та Івана Липи.

Проектована ділянка межує з півдня - з житловою 5-ти поверховою забудовою, із заходу - територією НДІ «Штурм», з півночі - вул. Юрія та Івана Лип, зі сходу - вул. Героїв Крут.

Територія в межах розробки ДПТ складає 59,12 га.

На всіх кресленнях детального плану відображені частини територій прилеглих до тієї, що планується, завширшки 50 м (ДБН Б.1.1-14:2012, п.5.6).

Метою проекту є:

- деталізація та уточнення положень житлового району щодо розміщення проектного житлового комплексу;
- формування принципів архітектурної композиції забудови;
- уточнення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- виявлення та уточнення територіальних ресурсів для всіх видів містобудівного використання;
- забезпечення комплексності забудови;
- сприяння поліпшенню стану навколишнього природного середовища;
- взаємоурахування приватних та громадських інтересів при використанні території;
- визначення напрямків, черговості та обсягів подальших дій відносно інженерної підготовки території, створення інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території, розміщення об'єктів забудови всіх видів, організації транспортного та пішохідного руху та ін.

Згідно положенням ДБН Б.1.1-14:2012 п.4.5, у детальному плані враховуються інвестиційні наміри будівництва на етапі реалізації від 3 до 7 років та надаються орієнтовні показники на розрахунковий етап генерального плану населеного пункту.

В нашому випадку інвестор-забудовник має намір здійснити забудову в проектних межах ДПТ на ділянці на розі вул. Героїв Крут та Юрія та Івана Лип, за 7 років.

Отже, розрахунковий етап проекту співпадає з першим етапом реалізації генерального плану міста - 7 років.

Ів.№	Підпис та дата	Змін. інв. №					-17- ПЗ	Аркуш
			Змі	Кіл-ть	Аркуш	№ док		Підпис

## 2. ПРИРОДНО-КЛІМАТИЧНІ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

За природно-кліматичними характеристиками проєктована територія входить у III-Б2 кліматичний підрайон.

Територія розробки ДПТ входить у 30-ти кілометрову так звану бризову зону, в якій відчувається вплив та близькість Чорного моря. У цій зоні клімат більш лагідний, а погода менше усталена.

Літо спекотне, тепла погода продовжується з травня до жовтня.

Зима помірно м'яка, короткочасна.

Багаторічні мінімальні та максимальні температури повітря складають відповідно  $-28^{\circ}\text{C}$  та  $+37^{\circ}\text{C}$ .

Середня температура повітря за рік  $9,8^{\circ}\text{C}$ .

Розрахункова температура зовнішнього повітря для огороджувальних конструкцій - мінус  $18^{\circ}\text{C}$ .

Панівні вітри північного та північно-східного напрямку, швидкість до 25 м/сек.

Вітрове навантаження -  $46 \text{ кг/м}^2$ , снігове навантаження -  $88 \text{ кг/м}^2$

Середня відносна вологість за рік 87%.

Середня кількість днів із туманом за рік 47.

Середня кількість атмосферних опадів за рік 410 мм.

Нормативна глибина промерзання ґрунту 0,8 м.

Сейсмічність району - 7 балів.

Рельєф ділянки має рівнинний характер із незначним зниженням у східному напрямку, ухили відповідають вимогам будівельних норм. Абсолютні позначки поверхні землі в районі планування коливаються в межах від 45,4м до 41,10 м. У XII-му мікрорайоні зона вирізняється високим рівнем стояння ґрунтових вод

Ділянка характеризується просадковими ґрунтами II-го типу та є придатною для будівництва.

На території відсутні природні та штучні водотоки.

Ґрунти ділянки відносяться до підтипу південних чорноземів (голоценів шар). Ґрунт темно-сірий у сухому стані, чорний у вологому, потужність до 0,7-1,0м, придатний для використання при благоустрою території.

Розташування ділянки у безпосередній близькості від центральної частини м. Одеса та приналежність її до ділянки плато дозволяє припустити, що геолого-літологічний розріз території в межах глибин, що мають інтерес для цілей цивільного будівництва, складений комплексом чвертинних лесових відкладень - супісей і суглинків.

Інв.№	Змін.інв.№						Аркуш
	Підпис та дата						3
Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-17- ПЗ	

Спокійний рельєф придатний для планування та забудови та не викликає складних та містких заходів з інженерної підготовки.

В цілому, за комплексом природних умов територія є перспективною для планування та забудови. При проектуванні конкретних об'єктів необхідно у відповідності з нормативними документами виконати для них повний комплекс інженерно-геологічних вишукувань.

Соціально-економічні умови території, що розглядається **для розміщення запланованої забудови, є сприятливими.**

Слід визначити такі аспекти:

- територія, що розглядається, всіма попередніми планувальними розробками визначалась як громадська та сільбищна;
- планована територія безпосередньо розташована в сільбищній зоні м. Одеса, освоєній в кінці ХХ століття, що дозволяє забезпечити соціальне обслуговування та інженерне обладнання запланованого будівництва за рахунок існуючих об'єктів та мереж;
- місто Одеса відчуває постійний дефіцит у вільних територіях для розвитку сільбищної зони; в той же час **на відповідній території пропонується поєднати розміщення об'єктів громадського, спортивно-оздоровчого, учбового та житлового призначення;**
- Постановою КМУ від 11.11.2009р. № 1249 затверджена Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки. Задачею ДПТ є відпрацювання планувального рішення з раціонального використання території шляхом розміщення житлово-громадської забудови при дотриманні планувальних норм;
- проєктований житловий комплекс не є елітним житлом - планується масова забудова багатоквартирними житловими будинками з 1-3-кімнатними квартирами економ-класу, що визначені у зазначеній постанові КМУ як доступне житло;
- в районі відсутні шкідливі промислові підприємства, пішохідна доступність до рекреаційної зони – берега Чорного моря – складає 20 хв. (~ 2 км), транспортна доступність до центра Одеси ~ 15-20 хв. (10км);
- **на території розроблення ДПТ розташовані об'єкти спортивно-оздоровчого призначення, розширення мережі яких за рахунок будівництва будівлі критого басейну та гімнастичного залу створить кращі умови для розвитку фізичної культури населення.**

Змін. ів. №

Підпис та дата

Ів. №

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

-/17- ПЗ

Аркуш

4

Містобудівні умови ділянки розроблення ДПТ також можна охарактеризувати як позитивні.

До них відносяться:

1. Територія розроблення ДПТ має в плані форму трапеції з горизонтальними сторонами 757,56 та 553,9 метрів та вертикальними - 816,52 та 835,3 метрів.
2. Територія практично має повний комплекс озеленення та благоустрою, хоча й потребує удосконалення.
3. **Громадсько-житловий** комплекс забезпечений транспортними зв'язками із центра Одеси, приморськими рекреаційними районами та місцями докладання праці: автобуси і мікроавтобуси № 121, 148, 162, 200, 220 та ін.
4. Із будівництвом магістралі «Північ-Південь» район отримає зручний транспортний зв'язок із житловим масивом ім. Котовського, Чорноморкою та Чорноморськом (кол. Іллічівськом).
5. ДПТ передбачає громадську та житлову забудову із повним комплексом підприємств та установ повсякденного обслуговування та інженерного обладнання.

Змін. інв. №							Аркуш
Підпис та дата							5
Інв. №							-/17- ПЗ
Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата		

### 3. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

Проектована територія включає мікрорайони XI, XII, що розташовані в центральній частині житлового району IV-1 «Південно-Західний».

Територія займає центральну частину району та обмежена магістралями районного значення: зі сходу - вул. Академіка Філатова, з півдня - вул. Космонавтів, із заходу - вул. Генерала Петрова та з півночі - вул. Юрія та Івана Липи.

Мікрорайон XII - це квартал сформованої житлової багатоповерхової забудови (переважно 5-ти поверхової) з амортизацією 40%, яка побудована у 60-80 роках минулого століття.

Зелені насадження загального користування представлені рядовими посадками вздовж вулиць, дворові простори озеленені та частково благоустроєні.

Установи обслуговування позамікрорайонного значення в кварталі представлені поліклінікою, стоматологічним центром, загальноосвітньою та дитячою спортивною школою, Малиновською райСЕС, районним відділом ЗАГС.

Установи та підприємства повсякденного та періодичного користування представлені кількома аптеками, підприємствами торгівлі, відділеннями банків та ін.

У XII-му мікрорайоні є два дошкільних навчальних заклади, загальною місткістю 305 міст. Потреба населення існуючого та проектного житлового фонду у школах забезпечується школою № 25, розташованою у середині мікрорайону в комплексі з дитячим спортивним центром «Льодинка».

В кварталі є бойлерна, декілька трансформаторних підстанцій, пожежні резервуари та декілька груп металевих гаражів на прибудинкових територіях.

Мікрорайон XI - це квартал багатоповерхової житлової та громадської забудови (переважно 5-10 поверхів) з амортизацією до 40%, побудованої в кінці минулого на початку нинішнього століття.

Установи обслуговування позамікрорайонного значення в кварталі представлені спеціалізованою школою-інтернатом для дітей з вадами зору, Малиновською райдержадміністрацією, декількома проектно-вишукувальними інститутами та районними інженерними спорудами.

На території мікрорайону також є міські об'єкти промислового призначення - це хлібзавод № 4 «Одеський коровай», та Одеський протезний завод. В глибині забудови мікрорайону розташований крупний комплекс ринку «Черьомушки» (прод- та промтоварів), який обслуговує практично весь Південно-Західний район.

Змін. інв. №

Підпис та дата

Інв. №

Змін.

Кіл-ть

Аркуш

№ док

Підпис

Дата

-/17- ПЗ

Арквш

6

Інженерне забезпечення існуючих житлових та громадських споруд здійснюється від міських інженерних мереж.

Установи та підприємства повсякденного та періодичного користування представлені декількома аптеками, підприємствами торгівлі та громадського харчування, відділеннями банків та ін.

В кварталі розташована мережа об'єктів інженерного обладнання (бойлерні, трансформаторні підстанції, пожежні резервуари) та декілька автостоянок на прибудинкових територіях.

Інженерне забезпечення існуючих житлових та громадських будинків здійснюється від міських інженерних мереж.

Проектована ділянка розташована на частині території колишнього НДІ «Шторм», безпосередньо прилягає до червоних ліній вул. Героїв Крут та вул. Юрія та Івана Липи, та складає в межах благоустрою 1,0628 га. На даний час на ділянці знаходяться адміністративні будівлі, які підлягають зносу до початку будівництва.

Ділянкою проходять інженерні мережі: водопровід, дощова каналізація, електрокабелі, теплотраса.

Рельєф ділянки спокійний, з ухилом у північно-східному напрямку і перепадом позначок до 0,5 метра.

На території в межах ДПТ об'єктів культурної спадщини, визначених п.2 ст.2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством України порядку, а також об'єктів археологічної спадщини не зафіксовано.

Зазначена територія в межах розроблення ДПТ не входить до меж історичних ареалів та не належить до зон охорони пам'яток.

На території в межах розробки ДПТ відсутні об'єкти культурної спадщини, а також землі історико-культурного призначення.

Згідно з науковою документацією «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеса», затвердженою наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, з південного та південно-західного боку територія ДПТ межує з комплексною охоронною зоною окремої групи пам'яток - пам'ятника жертвам фашизму, пам'ятника М. Горькому, розташованих на території парку ім. М. Горького по вул. Космонавтів 17-а. Межа комплексної охоронної зони проходить по вул. Генерала Петрова, Варненській до вул. Космонавтів.

Режим використання території комплексних охоронних зон окремих груп пам'яток регламентується Регулятивним розділом (Розділ V. «Режими використання територій зон охорони пам'яток») наукової документації «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеса» (Схема розташування комплексної охоронної зони окремої групи пам'яток відносно території ДПТ додається – див. Частина 2. Вихідні дані).

Ів.№	Змін.№	Підпис та дата	Змін.№	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-/17- ПЗ	Аркуш
										7

#### 4. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЙ ПО ФУНКЦІОНАЛЬНОМУ ВИКОРИСТАННЮ, РОЗМІЩЕННЯ І СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ

Як уже зазначалось, усіма попередніми планувальними розробками територія, що розглядається, визначена як **громадська та сельбищна**.

Це її основна функція, і згідно із ДБН 360-92\*\*, п.2.1 вона передбачає розміщення ділянок житлових будинків, громадських установ, будинків та споруд, сельбищної вулично-дорожньої мережі, а також майданів, парків, скверів, бульварів, інших об'єктів зеленого будівництва та місць загального користування.

На території в межах розробки ДПТ визначені такі зони:

- Зона житлової забудови (включаючи територію під житловими будинками, проїздами, автостоянками, госпмайданчиками та зеленими насадженнями) - 30,43 га (51,47%);
- Територія установ та підприємств мікрорайонного значення - 6,48 га (10,98%);
- Територія об'єктів обслуговування позамікрорайонного значення – 6,62 га (11,2%)
- Комунальні об'єкти та споруди - 3,7 га (6,25%);
- Виробничі території - 6,77 га (11,4%)
- Вулиці в межах червоних ліній - 5,12 га (8,7 %)

Планувальна структура мікрорайонів сформована системою існуючих магістральних і житлових вулиць та квартальних проїздів.

Нове будівництво пропонується на частині території земельної ділянки колишнього інституту «Шторм» на розі вул. Героїв Крут та Юрія та Івана Лип. Об'ємно-просторове рішення прийняте згідно з вимогами забудовника.

**Нова громадсько-житлова забудова реалізується в один етап (3-7 років).**

Проектом детального плану території також передбачений прибудований критий басейн із площею водного дзеркала 300м<sup>2</sup>.

Існуючий двоповерховий господарський корпус, розташований у південно-східній частині ділянки, зберігається на проектний етап.

Ів.№	Підпис та дата	Змін. інв. №					1п/17- ПЗ	Аркуш
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		Підпис

## 5. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ, ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЇЇ ЗАБУДОВИ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ.

Пропозиції по ущільненню забудови мікрорайонів Південно-Західного житлового району VI-1 були розроблені о/ф інституту «Діпромісто» у 1984 році.

Розподіл територій за видами та режимами використання, прийнятий настійним проектом, проведений на основі вищезгаданих пропозицій, існуючої планувальної структури території та природних умов.

Детальним планом визначаються загальні принципи планувальної організації території, її забудови та просторового вирішення.

Згідно із завданням замовника, об'єкти будівництва визначені як житлове будівництво із вбудовано-прибудованими об'єктами обслуговування, інженерно-транспортна інфраструктура та благоустрій території.

Вигідне місце розташування проектного об'єкту забезпечує зручний транспортний та пішохідний зв'язок, необхідний для комфортного мешкання, має привабливі умови як для інвесторів, так і для потенційних мешканців.

Забудова прилеглої території складається із 5-ти поверхових житлових будинків на південний схід від проектової ділянки, та господарських корпусів території НДІ «Шторм» на південний захід від об'єкту будівництва.

Містобудівний регламент, встановлений для кожної територіальної зони, визначає:

- види дозволеного (переважного та супутнього), а також допустимого використання земельних ділянок;
- граничні параметри дозволеного нового будівництва та реконструкції об'єктів архітектури, які викладаються у складі містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок.

На території в межах розробки ДТП визначені такі територіальні зони, індексація яких прийнята у відповідності з ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)»:

Ів.№	Підпис та дата	Змін. інв. №							Аркуш
									1п/17- ПЗ
Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата			9	



<b>Громадські зони</b>	
<b>Г-2</b>	<b>Ділова зона</b> - розташування адміністративних, наукових, ділових та супутніх до них об'єктів транспортної інфраструктури (місць для паркування транспортних засобів).
<b>Г-3</b>	<b>Навчальна зона</b> – розташування закладів виховання, закладів середньої спеціальної та вищої освіти.
<b>Г-4</b>	<b>Культурна та спортивна зона</b> - розташування крупних культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів
<b>Г-6</b>	<b>Торговельна зона</b> - розташування магазинів, торговельних центрів, ринків
<b>Житлові зони</b>	
<b>Ж-3</b>	<b>Змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови</b> - розташування багатоквартирних від 4-х до 10-ти поверхових житлових будинків
<b>Ж-4</b>	<b>Змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови</b> - розташування багатоповерхових житлових будинків від 9 до 16 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.
<b>Ж-5п</b>	<b>Зона змішаної житлової забудови та громадської забудови</b> - житлові будинки поверховістю вище ніж п'ять поверхів.
<b>Зони транспортної інфраструктури</b>	
<b>ТР-3</b>	Територія вулиць, майданів (в межах червоних ліній)
<b>Зони інженерної інфраструктури</b>	
<b>ІН-1</b>	<b>Об'єкти електромережі</b>
<b>Виробничі зони</b>	
<b>В-5</b>	<b>Зони підприємств V-го класу шкідливості</b> - розміщення підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 50м.

Пропозиції щодо забудови, землекористування, благоустрою території та окремих земельних ділянок сформульовані на основі переліку дозволених та допустимих видів використання земельних ділянок, єдиних умов та обмежень, які чинні в межах зон, визначених схемою зонування, та розповсюджуються в рівній мірі на всі розташовані в одній зоні земельні ділянки та об'єкти нерухомості незалежно від форм власності.

В межах територіальних зон, перелік яких приведений вище, встановлюються:

- 1) *Дозволені види використання земельних ділянок, до яких відносяться:*
  - переважні види використання;
  - супутні види дозволеного використання.

2) *Допустимі види використання земельних ділянок можуть бути дозволені за умов отримання спеціального погодження із відповідними органами виконавчої влади, спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури.*

Ів.№	Змін. інв. №
	Підпис та дата
Змін.	Кіл-ть Аркуш

№ док	Підпис	Дата
-------	--------	------

Інженерно-технічні об'єкти, споруди, комунікації, які забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання окремих земельних ділянок (електропостачання, водопостачання, водовідведення, газопостачання, телефонні мережі та т. ін.) є також дозволеними, за умов їх відповідності будівельним нормам, правилам та стандартам.

Види використання земельних ділянок, які відсутні в переліку дозволеного використання, є забороненими для відповідної територіальної зони.

### Г-2 – Ділова зона

Переважні види використання: адміністративні, наукові та ділові об'єкти.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства громадського харчування,
- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- інженерні споруди для обслуговування зони.

Допустимі види використання:

- культові споруди,
- елементи благоустрою (скульптура, прилади для освітлення, декоративні водойми, фонтани, реклама тощо).
- житлові багатоповерхові будинки

### Г-3 – Навчальна зона

Зона призначена для розташування закладів виховання, закладів середньої спеціальної, вищої освіти. Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних закладів встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Переважні види використання:

- учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації;
- установи освіти та виховання;
- наукові та науково-дослідні заклади;
- центри наукової інформації;
- конференц-зали;
- дитячі школи -інтернати.

Супутні види використання:

- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри;
- кабінети лікарів, що займаються практикою;

Інв.№	Змін.інв.№	Підпис та дата					-/17- ПЗ	Аркуш
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		Підпис

- Підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні і пункти пральні та хімчистки);
  - Спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
  - Виставкові центри, музеї.
  - Зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території);
  - Малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.
- Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу):
- Гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів, об'єкти автомобільного сервісу, станції технічного обслуговування та заміни мастила, автомийки, окремо розташовані автозаправні станції та автозаправні комплекси з приміщеннями сервісного обслуговування водіїв (роздрібної торгівлі та швидкого харчування відповідно до п.п.7.55\*, 7.56\* ДБН 360-92\*\*) при розміщенні вздовж магістральних вулиць та при дотриманні санітарних розривів від споруд переважного та супутнього видів використання;
  - Розважальні комплекси;
  - Офісні будівлі;
  - Установи охорони здоров'я та м соціального забезпечення;
  - Громадські вбиральні;
  - Пожежні депо;
  - Стаціонарні малі архітектурні форми.

#### Г-4 – Культурна та спортивна зона

Зона призначена для розташування крупних культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів тощо.

Переважні види використання:

- універсальні спортивні комплекси (з трибунами);
- спортивні арени (з трибунами);
- спеціалізовані спортивні комплекси;
- спортивні школи;
- басейни криті та відкриті;
- спортивні клуби;
- тенісні корти;
- водно-оздоровчі комплекси;
- пункти прокату;
- театри, концертні зали, цирк, будинки культури;

Ів.№	Підпис та дата	Змін. і вв. №					-/17- ПЗ	Аркуш
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		Підпис

- кінотеатри;
- бібліотеки, клуби;
- центри дозвілля, розважальні комплекси.

Супутні види дозволеного використання:

- інформаційні центри;
- рекламні агенції;
- готелі, центри обслуговування туристів;
- аптеки;
- пункти першої медичної допомоги;
- підприємства громадського харчування;
- громадські вбиральні;
- розважальні комплекси;
- парки, сквери, бульвари;
- споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів.

Допустимі види використання:

- відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, об'єкти автомобільного сервісу, станції технічного обслуговування та заміни мастила, автомийки, окремо розташовані автозаправні станції та автозаправні комплекси з приміщеннями сервісного обслуговування водіїв (роздрібною торгівлі та швидкого харчування відповідно до п.п.7.55\*, 7.56\* ДБН 360-92\*\*) при розміщенні вздовж магістральних вулиць та при дотриманні санітарних розривів від споруд переважного та супутнього видів використання.

### Г-6 – Торговельна зона

Переважні види використання: магазини, торговельні центри, ринки.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства громадського харчування,
- підприємства побутового обслуговування,
- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів об'єкти благоустрою - дитячі, спортивні майданчики, місця відпочинку),
- інженерні споруди для обслуговування зони.

Допустимі види використання:

- культові споруди,
- елементи благоустрою (скульптура, прилади для освітлення, декоративні водойми, фонтани, реклама тощо).

Ів.№	Змін. інв. №						-/17- ПЗ	Аркуш
	Підпис та дата							13
Ів.№	Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата		

### **Ж-3 - Зона змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови.**

Зона призначена для розташування багатоквартирних від 4-х до 9-ти поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення.

Переважні види використання: - житлові будинки від 4 до 10-ти поверхів.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства громадського харчування,
- підприємства побутового обслуговування, підприємства торгівлі,
- фізкультурно-спортивні установи,
- дитячі дошкільні установи, аптеки,
- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів та гаражі для постійного зберігання приватного автотранспорту мешканців,
- об'єкти благоустрою - дитячі, спортивні майданчики, місця відпочинку),
- інженерні споруди для обслуговування зони.

Допустимі види використання:

- культові споруди,
- елементи благоустрою (скульптура, прилади для освітлення, декоративні водойми, фонтани, реклама тощо).

### **Ж-4 - Зона змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови.**

Переважні види використання: - житлові будинки від 9 до 16 поверхів.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства громадського харчування,
- підприємства побутового обслуговування, підприємства торгівлі,
- фізкультурно-спортивні установи,
- дитячі дошкільні установи, аптеки,
- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів та гаражі для постійного зберігання приватного автотранспорту мешканців,
- об'єкти благоустрою - дитячі, спортивні майданчики, місця відпочинку),
- інженерні споруди для обслуговування зони.

Допустимі види використання:

- культові споруди,
- елементи благоустрою (скульптура, прилади для освітлення, декоративні водойми, фонтани, реклама тощо).

Інв.№	Змін. інв. №						-/17- ПЗ	Аркуш
	Підпис та дата	Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис		Дата

### Ж-5п - Зона змішаної житлової забудови та громадської забудови.

Переважні види використання: - житлові будинки поверховістю вище ніж п'ять поверхів.

Супутні види дозволеного використання:

- вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту;
- адміністративні споруди, офіси;
- комунальні підприємства з обслуговування житлового фонду;
- існуючі індивідуальні житлові будинки;
- гуртожитки;
- бібліотеки;
- виставкові зали, музеї;
- клубні приміщення багатоцільового призначення;
- приміщення для занять спортом;
- дитячі дошкільні установи;
- навчально-виховні комплекси;
- загальноосвітні школи;
- поліклініки, центри народної медицини, аптеки;
- парки, сквери, бульвари;
- підприємства громадського харчування та побутового обслуговування
- відділи банків та юридичні контори, відділення зв'язку;
- магазини торговою площею до 200,0 м<sup>2</sup>;
- малі архітектурні форми та майданчики у дворових просторах.

Допустимі види використання:

- спортивні зали, культові споруди,
- готелі, багатоповерхові гаражі, пожежні депо, об'єкти автосервісу.

### ТР-3 – Зона вулиць та майданів.

Переважні види використання:

- проїзні частини вулиць, тротуари та смуги озеленення;
- зупинки громадського транспорту;
- надземні пішохідні переходи;
- транспортні розв'язки;
- інженерне обладнання та пристрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, світлофори, опори вуличного освітлення, дорожні знаки);
- підземні інженерні комунікації;
- трамвайні контактні лінії та їхнє обладнання.

Супутні види дозволеного використання:

- елементи благоустрою (майданчики відпочинку, лави, освітлення, квітники, газони, фонтани).

Дозволені види використання:

- вулична реклама, що не перешкоджає умовам видимості;
- кіоски та павільйони для здійснення підприємницької діяльності;
- автостоянки.

Інв.№	Змін.інв.№	Підпис та дата					-/17- ПЗ	Аркуш
			Змін.	Кіл-ть Аркуш	№ док	Підпис		Дата

### Зона об'єктів електромережі - ІН-2

До зони інженерної інфраструктури відносяться головні об'єкти електромережі - тягова підстанція «Південно-Західна» та відкрита електропідстанція.

### Зона підприємств V класу шкідливості В-5 (В-5п)

Визначаються в існуючих межах виробничих підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисної зони до 50 м.

### Містобудівні умови та обмеження

ділянки на розі вулиць Героїв Крут і Юрія та Івана Лип

1. Гранично допустима висота будинків: житловий будинок - 75м.
2. Максимально допустимий процент забудови земельної ділянки – 55%.
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) – 400 люд./га
4. Відстань від проєктованих будинків, до червоних ліній та ліній регулювання: для різних категорій вулиць від 6,0 до 2,0 м.
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'ятників культурної спадщини, зони охорони ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронні зони) - санітарно-захисна зона виробничого підприємства – 50 м.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд: дотримання вимог ДБН 360-92\*\* дод. 3.1.
7. Охоронні зони інженерних комунікацій – в межах червоних ліній та сервітутів.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань: у відповідності з державними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва», інженерні вишукування є обов'язковими для забезпечення комплексного вивчення інженерно-геологічних умов ділянки для забудови.
9. Вимоги щодо благоустрою: дотримання вимог ДБН 360-92\*\* «Планування та забудова міських та сільських поселень».
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: мережа вулиць, пішохідних бульварів та пішохідних алей.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідної кількості місць збереження автотранспорту: у відповідності з ДБН 360-92\*\*, зміна № 4.

Змін. інв. №

Підпис та дата

Івв. №

Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата

-17- ПЗ

Аркуш

13В

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: Згідно ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території. Згідно ст. 37 «Захист об'єктів культурної спадщини» Закону України «Про охорону культурної спадщини» будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт. Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації. З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини. Згідно ст. 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

Ів.№	Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-/17- ПЗ	Аркуш
								13г
Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата			



## 6. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Два квартали, що розглядаються детальним планом планування території XI і XII - є складовою частиною житлового району VI-1 «Південно-Західний», так званих Одеських Черемушок. Планувальна структура району закладена проектом детального планування (ДПТ), виконаним Одеською філією інституту «Діпромісто» в 1958 році.

Практично, це був перший післявоєнний проект такого масштабу. В житловому районі були закладені всі новітні здобутки містобудівної науки і практики того періоду.

Чітка, гіпподамова система кварталів, функціональне зонування території, ширина вулиць магістральних та житлових, триступенева система обслуговування, внутрішньоквартальні зелені зони, де розташовувались школи і дитсадки, парк житлового району, об'єкти комунального призначення - все було виконано за вимогами містобудівної теорії і логічно по суті.

І темпи реалізації проекту на той час також були вражаючими. Останні вибіркові об'єкти були побудовані десь в кінці 60-х - на початку 70-х років.

Окрім того, Одеські Черемушки стали випробувальним полігоном для нових Одеських підприємств збірного будинкобудування. Вперше в Одесі в житловій забудові були застосовані повнозбірні панельні будинки - «представники» - двох, чотирьох, шести і навіть восьмисекційні.

На сьогодні ця практика, безумовно, застаріла.

Вже у 80-х роках в житловому районі IV-4 ім. Таїрова була застосована вся номенклатура 9-ти поверхових блок-секцій серії 94 (Харківський «Промбудпроект») - рядові, кутові, поворотні і ін.

Два квартали, в межах настійного проекту ДПТ, розташовані в центрі житлового району. Квартал XI-й найбільш складний із всіх кварталів району. Тут розміщені ряд крупних проектних інститутів, районний продовольчий базар, хлібзавод, протезний завод, Малиновська рай адміністрація, НДІ «Шторм», спеціалізована школа для дітей з вадами зору, декілька гуртожитків і житлових будинків. Містобудівними акцентами на кутах кварталу можна вважати 10-12-16-ти поверхові будівлі інститутів «Південдіпробіосинтез», «Земпроект», «Південводгосп», «Комунпроект».

Змін. №	Підпис та дата	Змін. №	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-/17- ПЗ	Аркуш
									14

На сьогодні увагу привертає територія колишнього науково-дослідного інституту «Шторм» союзного значення. В наш час підприємство не функціонує, частина будівель по вул. Юрія та Івана Лип перепрофільовані під об'єкти іншого призначення - молодіжний центр (фітнес-клуб), громадську лазню, станцію техобслуговування, авто мийку і т. ін.

Детальним планом території пропонується за намірами замовника-забудовника на території площею біля гектара розмістити **будівлю критого басейну площею водного дзеркала 300 кв.м; громадсько-житловий комплекс висотної поверховості, в якому передбачається розміщення приміщень дитячого дошкільного закладу на 75 місць, приміщення амбулаторії сімейної медицині на 120 кв.м, інших приміщень громадського призначення; підземного паркінга на 232 машиномісця та житла.**

Як уже зазначалось, в центрі житлового району на розі вулиць Героїв Крут і Юрія та Івана Лип **громадсько-житловий** комплекс стане значущим містобудівним акцентом району.

Ів.№	Змін. інв. №						Аркуш
	Підпис та дата						
Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-/17- ПЗ	
						15	

## 7. ЖИТЛОВИЙ ФОНД І РОЗСЕЛЕННЯ

Проектована територія складається в частин трьох кварталів багатоповерхової забудови.

У житловій забудові застосовані 20-24-ти поверхові блок-секції, розроблені за індивідуальними проектами.

В межах ділянки проекрованої забудови на розі вулиць Героїв Крут і Юрія та Івана Лип розміщено 7-секційний житловий будинок, із загальною кількістю 1013 квартир, із них:

- однокімнатних - 563 шт.(55,5 %)
- двокімнатних - 222 шт. (22,0 %)
- трикімнатних - 228 шт. (22,5 %)

Сумарний вихід загальної площі квартир у проектованій багатоповерховій забудові складає 58 869,7 м<sup>2</sup>.

З урахуванням положень ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки», щодо поділу проектованого житла за рівнем комфорту та соціальної спрямованості на дві категорії: I и II (додаток Б), та роз'яснень Держбуду України (лист від 15.06.2006р. № 15/5-492), тобто кількість кімнат в квартирах дорівнює кількості мешканців, то у житловому будинку можуть мешкати:

- 1-кімнатних квартир 563 шт. × 1,64 = 923 осіб
  - 2-комнатних квартир 222 шт. × 2,6 = 577 осіб
  - 3-комнатних квартир 228 шт. × 3,4 = 775 осіб
- Загалом - 2275 осіб.

З урахуванням мешканців існуючої, що зберігається забудови в межах розробки ДПТ (9044 чол.), загальна кількість населення складатиме 11319 осіб.

Середня житлова забезпеченість у існуючій багатоповерховій забудові складає 22,4 м<sup>2</sup>/люд.

Середня житлова забезпеченість у цілому на проектованій території складе 27,59 м<sup>2</sup>/люд.

Щільність населення у багатоповерховій забудові складе 325,9 люд./га.

Враховуючи статус населеного пункту та географічне розташування ділянки, вказані показники житлової забезпеченості та щільності населення можуть бути прийняті як оптимальні (див. ДБН 360-92\*\*, п.3.7).

Інв.№	Змін. інв. №						-/17- ПЗ	Аркуш
	Підпис та дата	Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис		Дата

## 8. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Розрахунок потреби в об'єктах громадського обслуговування виконаний відповідно з нормативами соціально-гарантованого рівня забезпечення населення (ДБН 360-92\*\*, розділ 6). Це, в основному, підприємства повсякденного і періодичного обслуговування.

Місткість дошкільних учбових закладів і загальноосвітніх шкіл розрахована з урахуванням перспективної демографічної структури населення дошкільного і шкільного віку, відповідно до розрахунків Ради з вивчення продуктивних сил України Національної Академії наук України і рекомендованого рівня забезпечення дітей дошкільними установами і загальноосвітньою школою.

З розрахунку на 1000 чоловік, показник забезпечення дошкільними установами складає 30 місць, загальноосвітніми школами – 115 місць.

Потреба мешканців забудови в межах ДПТ в школах складає - 1302 місць, у дитсадках - 340 місць.

Для забезпечення дефіциту від розрахункової кількості місць (35 місць, за пропозицією міського департаменту освіти - 75 місць) у дошкільних навчальних закладах проектом передбачено розміщення в вбудованих приміщеннях перших поверхів проектного **громадсько-житлового комплексу дитячого дошкільного закладу** (груп короткочасного перебування дітей на 75 місць).

Потреба мешканців забудови в межах ДПТ в школах забезпечуватиметься школою № 25 I-III ступеню на 1170 учнів (вул. Ак. Філатова, 23б) та спеціалізованою школою-інтернатом № 93 I-III ступеню на 250 учнів (вул. Героїв Крут, 25а).

Окрім того, за пропозицією департаменту охорони здоров'я проектом передбачено у перших поверхах житлових будинків (експл. № 1) відділення амбулаторії загальною площею 120 м<sup>2</sup>.

Спортивні та фізкультурно-оздоровчі установи представлені існуючою спортивною дитячо-юнацькою школою олімпійського резерву з фігурного катання на ковзанах «Льодинка» (експл. № 24) із льодяним катком, танцювально-спортивною школою (експл. № 26) та запроектованим критим басейном, який передбачається на проектованій ділянці на розі вулиць Героїв Крут і Юрія та Івана Лип.

Підприємства торгівлі і громадського харчування розміщуються як окремо серед житлової забудови, так і у адміністративних будинках і супермаркетах «Сільпо», «Копійка» та «Два шага».

Повний розрахунок місткості установ та підприємств повсякденного та періодичного обслуговування для проектованої **громадсько-житлової** забудови приведений у таблиці № 1 (с. 26) та відповідає вимогам ДБН 360-92\*\* (розд.6, табл.6.1).

Інв.№	Пілля та ляга	Змін.інв.№					-/17- ПЗ	Аркуш
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		Підпис



## Розрахунок місткості основних установ обслуговування (кількість населення: 11,319 тис. чол.)

Таблиця № 1

№№	Найменування установ	Одиниця виміру	Норма на 1000 мешканців	Потреба	Існуючі	Примітка
Установи народної освіти						
1	Навчальні дошкільні заклади	місце	30	340	305	Вбудовані у перший поверх приміщення для короткочасн. перебування дітей на 3 гр. (експл. №1)
2	Загальноосвітні школи I-III ступеню	учні	115	1302	1420	
Установи охорони здоров'я, спортивні та фізкультурно-оздоровчі установи						
3	Поліклініка, амбулаторія, диспансери без стаціонару	відвідувань/змін.	24	272	350	Вбудована у перший поверх амбулаторія загальною площею 120 м <sup>2</sup> (експл. №1)
4	Аптеки VI-VII групи	об'єкт	0,09	1	7	
5	Відкриті площинні спортивні споруди	га	0,01	0,11	0,5	
6	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м <sup>2</sup> загальн. площі	70	792	800	
7	Спортивні зали загального користування	м <sup>2</sup> площі полу	80	906	1000	
8	Басейни криті	м <sup>2</sup> вод. дзеркала	48	543	300	
9	Приміщення реабілітаційного призначення	м <sup>2</sup> загальн. площі	15	170	171	
Установи культури та мистецтва, культові споруди						
10	Приміщення для культмасової роботи з населенням, дозвілля	м <sup>2</sup> площі пола	55	623	627	
11	Клубні установи та центри дозвілля	відвід. місць	190	2151	700	Дитячий будинок творчості (експл. № 9), на прилегл. території - культурно-розваж. комплекс кінотеатр «Москва»
12	Кінотеатр та відеозал	місць	20	226	-	
13	Зал атракціонів та гральних автоматів	м <sup>2</sup> площі полу	3	34	-	
14	Масові бібліотеки	тис. том/чит. місць	3,5/2,5	40/29	40/29	
Підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування						
15	Магазини продовольчих товарів	м <sup>2</sup> торг. площі	70	792	2500	
16	Магазини непродовольчих товарів	м <sup>2</sup> торг. площі	30	340	1500	
17	Магазини кулінарії	м <sup>2</sup> торг. площі	3	34	50	
18	Ринковий комплекс	м <sup>2</sup> торг. площі	40	453	3000	
19	Підприємства громадського харчування	відвід. місць	7	79	300	
20	Підприємства побутового обслуговування	робочих місць	2	23	36	
21	Пральня самообслуговування	кг сухої білизни	10	113	114	
22	Хімчистка самообслуговування	у зміну	4	45	46	
23	Бані та душові	помив. місць	5	57	57	
Кредитно-фінансові установи та підприємства зв'язку						
24	Відділення зв'язку IV-V групи	об'єкт	0,16	1	1	
25	Відділення та філіали ощадного банку	операційн. місць	1	11	25	
Установи житлово-комунального господарства						
26	Житлово-експлуатаційна контора	об'єкт	1 до 80 тис.	1	1	
27	Пожежне депо	пож. автомобілі	1 на 4 тис.	3	-	СПЧЧ-10, комун. зона (вул. 25-й Чап. див.)
28	Готелі	місць	4,8	55	55	
29	Громадські вбиральні	пристрій	1	11	11	

## 9. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ ТА АВТОСТОЯНОК

Детальним планом території категорії вулиць і доріг прийняті у відповідності зі схемою міського транспорту генерального плану м. Одеса 2013р та рішеннями ДПТ прилеглого житлового району І-6 «Ближні млини». Так, вул. Генерала Петрова - магістраль районного значення, шириною в червоних лініях 35 метрів, вул. Юрія та Івана Лип - магістральна вулицям районного значення, в червоних лініях - 45 метрів, вул. космонавтів - магістраль міського значення, в червоних лініях - 35 м. Зазначені вулиці характеризуються інтенсивним транспортним рухом.

Проектовані мікрорайони XI, XII знаходяться на перетину транспортних зв'язків (автобуси, тролейбуси, маршрутні таксі та ін..) - ПЗР – рекреаційні приморські території (пляжі «Отрада» та «Дельфін») - житлові райони «Ближні Млини», «великий Фонтан», центр та ін..

Пішохідна доступність до зупинок міського транспорту складає 3-5 хвилин.

Основний під'їзд до проектованого житлового комплексу передбачений з вул. Героїв Крут по квартальному проїзду. Гостьові автостоянки з боку вул. Юрія та Івана Лип мають місткість 22 маш.-місця, що відповідає вимогам ДБН 360-92\*\*, зм.№4, табл.7.4а. Пішохідний рух відвідувачів громадських приміщень, а також мешканців житлової забудови здійснюється системою тротуарів, пішохідних доріг, місцевих проїздів, регульованих переходів через проїзну частину вулиць, зупинкових пунктів міського транспорту.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

## 10. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕСПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ТА СПОРУД

Весь житловий район VI-1 «Південно-Західний» вирізняється достатньо розвинутою системою інженерно-транспортної інфраструктури.

Забудова житлового району розпочалася в кінці 50-х років минулого століття і десь в 70-х роках буди побудовані останні житлові будинки по вул. Іцхака Рабіна (б. Якіра). Одночасно були прокладені магістральні інженерні мережі по вулицях.

Згідно даним ТОВ «Інфокс» (див. Вихідні дані) в межах території розроблення ДПТ прокладені такі магістральні інженерні мережі:

1. Мережі водопостачання (всього 3,862 км), в т.ч.:

- Ø 150 мм - 0,965 км;
- Ø 200 мм - 1,592 км;
- Ø 400 мм - 0,18 км;
- Ø 600 мм - 0,695 км (матеріал труб - сталь);
- Ø 700 мм - 0,43 км (матеріал труб - чавун).

2. Мережі водовідведення (всього 5,4882 км), в т.ч.:

- Ø 150 мм - 2,2612 км;
- Ø 200 мм - 3,0306 км;
- Ø 250 мм - 0,1724 км;
- Ø 300 мм - 0,024 км (матеріал труб - кераміка).

Об'єм водоспоживання складає 1,795 тис.м<sup>3</sup>.

Об'єм водовідведення складає 1,524 тис.м<sup>3</sup>.

Інженерне забезпечення житлової забудови в межах розроблення детального плану території передбачається від існуючих мереж, згідно технічним умовам, які одержуються на подальших стадіях проектування.

Технічні умови на приєднання до існуючих інженерних мереж, а також інших служб, замовник отримує установленим порядком у складі вихідних даних.

Інв.№	Зам.інв.№
Підпис та дата	
Змін	Кіл-ть
Аркуш	№ док
Підпис	Дата



Перенесення інженерних мереж, чи демонтаж проектом ДПТ не передбачається.

Пропозиції по забудові земельної ділянки по вул. Лип Юрія та Івана на розі вул. Героїв Крут є тільки пропозиціями, тобто не стадійним проектуванням (див. ДБН А.2.2-3:2014, п.3.15).

На подальших стадіях проектування замовник-забудовник одержує відповідні технічні умови інженерних служб міста на основі проекту забудови земельної ділянки і уточнених об'ємів житлової забудови.

З урахуванням викладеного, повне забезпечення проєктованих кварталів існуючою інженерною інфраструктурою, розроблення схеми інженерного забезпечення не має сенсу.

Інв.№	Підпис та дата	Зам.інв.№					-/17- ПЗ	Аркуш
			Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док		

## 11. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ

Квартали XI і XII житлового району «Південно-Західний» здійснені будівництвом в 60-70-і роки минулого століття.

На сьогодні в проєктованому районі функціонує добре налагоджена система зливого водовідведення. Організація рельєфу, профілі вулиць, як поперечні так і повздовжні, які забезпечують нормативний рух автотранспорту, остаються без зміни. Мало того, при рівнинному рельєфі території району, навіть небезпечно втручатись в добре налагоджену систему ухилів покриття доріг вулиць і проїздів та водовідведення з них.

З урахуванням цих обставин, схема вертикального планування території двох мікрорайонів житлового району IV-1 «Південно-Західний» не виконується, оскільки не буде нести ніякої суттєвої інформації і практично не може бути технічною документацією для подальшого застосування.

Щодо пропозиції по забудові земельної ділянки на розі вул. Юрія та Івана Лип і Героїв Крут, то вони є перед проєктною нестадійною документацією, яка не розглядається і не узгоджується органами держконтролю.

На наступних стадіях проєктування план інженерної підготовки території проєктованого об'єкту буде виконаний з урахуванням існуючих позначок на прилеглий території.

Ділянка, що розглядається, має рівнинний рельєф. Абсолютні позначки поверхні землі коливаються в межах від 49.90 до 50.45.

Вертикальне планування території доцільно проводити з використанням існуючого рельєфу, без корінних змін сформованого природного ландшафту. Планування ділянки буде повністю забезпечувати відвід зливових вод з поверхонь б твердого покриття проїздів вздовж лотків проїзних частин у прийомні решітки вулиць Героїв Крут та Юрія та Івана Лип.

Схема вертикального планування буде розроблена з урахуванням проведення мінімальних об'ємів земляних робіт.

Перед початком проведення земляних робіт необхідно буде в установленому порядку отримати узгодження відповідних організацій та служб.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-17- ПЗ
------	--------	-------	-------	--------	------	---------

Аркуш 22
-------------

## 12. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ

Враховуючи повністю сформовану забудову XI-го і XII-го кварталів у системі озеленення та благоустрою житлового району «Південно-Західний», ці питання проектом детального плану вирішуються в межах проектованої ділянки по вул. Лип Юрія та Івана на розі вул. Героїв Крут.

Домова територія житлового багатоквартирного будинку передбачає розміщення майданчиків для ігор дітей дошкільного та молодшого шкільного віку, для дорослого населення, для занять фізкультурою, госпмайданчиків (для сміттєзбірників, чистки килимів, сушки білизни та ін.), згідно із ДБН 360-92\*\*, п. 3.16.

Облаштування майданчиків різного типу приймається відповідно до типових рішень, затвердженим Держбудом України.

Озеленення ділянки розміщення житлової забудови запроектовано у відповідності з системою озеленення, закладеною планувальною структурою житлового району. Площа озеленення території прийнята не менше 6-7 м<sup>2</sup> на одну людину.

Міста короткочасного відпочинку мешканців масиву розміщуються в рекреаційній зоні в парку ім. Горького в 5-7-ми хвилинній пішохідній досяжності.

При озелененні домової території можуть бути застосовані місцеві породи дерев та чагарників - платан, каштан, горіх, айлант, акація, липа, бузок прищеплений, спірея Ван-Гута, тамариск, скумпія та ін.

Для вертикального озеленення застосовуються - виноград п'ятилистковий, гліцинія, клематис, деревники різних сортів, троянди, що в'ються та ін..

Рекомендується також застосовувати вічнозелені та хвойні породи дерев та чагарників - ялину, сосну кримську, тую-смарагд, самшит та ін.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-/17- ПЗ	Аркуш
							23

### 13. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

З метою підтримання нормальної екологічної ситуації на проектованій території проектом передбачені наступні містобудівні заходи:

- максимальне збереження (рекультивация) ґрунтово-рослинного покриву в місцях прокладки інженерних комунікацій та розвідницьких виробок - свердловин-шурфів;
- для захисту сельбищної зони від шуму передбачається створення нормативних розривів від джерел шуму: автодоріг, спортивних майданчиків, межі яких озеленюються деревами та чагарниками. Шумозахисні зелені насадження створюються у вигляді смуг, як з боку шуму, так і з боку об'єктів, що захищаються;
- вертикальне планування території, що забезпечує поверхневий відвід дощових і талих вод;
- захист ґрунтів від механічного, хімічного та бактеріального забруднення;
- озеленення всієї території ділянки з високим рівнем благоустрою, догляд та очистка території;
- якісний догляд за зеленими насадженнями;
- своєчасний ремонт дорожніх покриттів, прилеглих квартальних проїздів та під'їздів до проектованого масиву;
- покриття проектованих проїздів, автостоянок, пішохідних алей повинні мати тверде покриття без канцерогенних випаровувань;
- якісне санітарне вбирання території, під'їзних доріг, своєчасний вивіз сміття, відходів функціонування;
- очистка всіх видів стоків, що мають бути у проектованих об'єктах житлового масиву.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

## 14. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Забезпечення пожежної безпеки є невід'ємною частиною державної діяльності з охорони життя та здоров'я людей, національного багатства та навколишнього природного середовища.

При розробці розділу використані такі нормативно-технічні документи, чинні в Україні:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», № 3038-VI від 17.02.2011р.
- Кодекс цивільного захисту України (Закон №5403 від 02.02.2012р.)
- ГОСТ 12.1.004-91. «Пожежна безпека. Загальні вимоги».
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».
- ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень».
- ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі і споруди".
- ДБН В.2.5-20-2003 «Газопостачання. Зовнішні мережі та споруди».

Основні заходи із забезпечення пожежної безпеки.

Відстані між будинками та спорудами відповідає санітарним та протипожежним нормам та забезпечує можливість проїзду пожежних машин до будь-якого будинку та споруди.

За ступенем вогнестійкості будинки відносяться до I-го та II-го класу.

Зовнішнє пожежогасіння передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на водопровідних мережах, а також від пожежних резервуарів, розташованих на території мікрорайонів.

Пожежогасіння забезпечується районною пожежною частиною СПЧЧ-10, що розташовується в комунальній зоні району (вул. 25-ї Чапаївської дивізії).

Пожежна частина налічує 4 основних пожежних автомобіля, забезпечена технікою та засобами гасіння пожежі.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

Для досягнення необхідного рівня забезпечення пожежної безпеки людей та матеріальних цінностей на період до 2024 року проектом передбачені такі заходи:

1. При проектуванні внутрішніх проїздів забезпечені під'їзди пожежних машин до будівель та споруд, та доступ пожежних з авто драбин чи автопідйомників у будь-яке приміщення. Відстань від проїздів до будинків прийнято 8 метрів.
2. Проектом передбачена посадка будинків та споруд з урахуванням протипожежних розривів, згідно вимог ДБН 360-92\*\*, дод.3.1, а також улаштування нормативних проїздів та транспортних засобів.
3. Протипожежний водопровід об'єднується з господарчо-питним кільцевим водопроводом. На мережі водопроводу, через 100-150 м будуть передбачені пожежні гідранти та колодці з установкою в них арматури для включення та відключення окремих ділянок у м випадку аварії. У місць розташування пожежних гідрантів встановлені об'ємні з ліхтариками або пласкі із застосуванням світловідбиваючих покриттів дороговказів.
4. Розрахункові витрати води на зовнішнє та внутрішнє пожежогасіння прийняті згідно вимогам норм, ступеню вогнестійкості будинків та їх категорій з вибухопожежної безпеки, згідно ДБН В.1.1-7-2002 та СНіП 2.04.02-84.
5. Передбачено створення кутків, обладнаних первинними засобами гасіння пожежі.
6. При експлуатації повинні бути передбачені заходи щодо виключення накопичення паливних відходів, сміття та ін..
7. Сигнали від приймально-контрольних приладів установок виводяться на пульти централізованого спостереження Державної пожежної охорони МНС України.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

## Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)

При розробленні розділу використані такі матеріали:

- топографічна зйомка М 1:2000, надана замовником, УАГ Одеської міськради, в 2017 році;
- матеріали генерального плану м. Одеса (ін-т «Діпромiсто», Київ, 2013р.);
- натурне обстеження території в межах розроблення ДПТ.

Проектом враховані рекомендації головного управління державної служби України з надзвичайних ситуацій в Одеській області, лист від 03.08.2017р. № 02/3627/10.

Проект розроблено у відповідності з чинним законодавством і будівельними нормами:

- ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- ДБН Б.1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, узгодження і затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) в м містобудівній документації»;
- ДБН В.1.2-4-2006 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту «цивільної оборони»»;
- ДБН В.2.2.5-97 «Захисні споруди цивільної оборони».

Основним заходом захисту населення від масового ураження в особливий період є укриття його в захисних спорудах (сховищах та протирадіаційних сховищах). З цією метою здійснюється накопичення необхідного фонду захисних споруд, які повинні використовуватись в мирний час для побутових, культурних і господарських потреб (ДБН В.2.2.5-97, п.1.5).

Згідно інформації ГУ ДСНС України в Одеській області (див. згаданий вище лист у складі Вихідних даних), на території розроблення детального плану території чи на його межах розташовані наступні захисні споруди цивільного захисту:

- Сховище № 5650, вул. Івана та Юрія Лип, 1, на 200 осіб, 4 класу, 1968 року введення в експлуатацію;
- Сховище № 56634, вул. Героїв Крут, 27, на 1200 осіб 2 класу, 1976 року введення в експлуатацію;

Інв.№	Підпис та дата	Замінив.№
-------	----------------	-----------

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-17- ПЗ	Аркуш 26А
------	--------	-------	-------	--------	------	---------	--------------

- Сховище № 56561, вул. Генерала Петрова, 14, на 150 осіб, 3 класу, 1973 року введення в експлуатацію;
- Сховище №57303, вул. Космонавтів, 36, на 300 осіб, 2 класу, 1982 року введення в експлуатацію.

Згідно чинних норм і рекомендацій ГУ ДСНС в Одеській області необхідно дотримуватись вимог стосовно утримання захисних споруд цивільного захисту.

Визначення на місцевості відповідними позначеннями розмірів та меж земельних ділянок необхідних і достатніх для функціонування кожної захисної споруди. При цьому враховувати:

- Розташування захищених входів і виходів, оголовків аварійних виходів, повітрязаборів, вентиляції, фільтровентиляції, витяжних систем;
- Кількість та напрямки маршрутів для заповнення захисної споруди в межах радіусу збору тих, хто переховується;
- Обов'язкове сполучення земельних ділянок із вулицями та дорогами населених пунктів проїздами, що не завалюються;
- Можливість прийняття тих, хто переховується, від інших об'єктів господарської діяльності;
- Забезпечення доступу до захисних споруд державних органів контролю.

На території ділянок захисних споруд забороняється виконання земляних та будівельно-монтажних робіт.

На землевпорядній документації повинні бути визначені сервітути щодо обмеження використання земельних ділянок, на яких розташовані захисні споруди.

В приміщеннях пристосованих під захисні споруди, передбачаються системи вентиляції, опалення, водопостачання та каналізації, які забезпечують необхідні умови перебування в них, згідно ДБН В.2.2.5-97 (додаток 1).

Елементи санітарно-технічних систем передбачаються з врахуванням максимального їх використання при експлуатації приміщень в мирний час.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-/17- ПЗ	Аркуш 26Б
------	--------	-------	-------	--------	------	----------	--------------



## 15. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПО ВУЛ. ЮРІЯ ТА ІВАНА ЛИП НА РОЗІ ВУЛ. ГЕРОЇВ КРУТ

### Загальна частина

Земельна ділянка обмежена з північного заходу та північного сходу червоними лініями вул. Лип Юрія та Івана і вул. Героїв Крут з південного заходу.

Площа земельної ділянки становить біля 1,245 га.

Сусіднє підприємство по вул. Лип Юрія та Івана «нежитлова будівля молодіжного центру та громадської лазні», за землепорядною документацією має цільове використання «для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови», код 03.15.

Земельна ділянка, що розглядається, має в плані форму квадрата, зі сторонами по вул. Лип Юрія та Івана ~ 93,5 м і по вул. Героїв Крут ~ 123 м.

При цьому в межах цієї ділянки розташований 2-поверховий адмінбудинок, який не підлягає зносу; трансформаторна підстанція № 2096 і частина будівлі НДІ «Шторм». В результаті, площа земельної ділянки в червоних лініях складе близько 1,0553 га.

Для подальшого проектування об'єктів на вказаній земельній ділянці замовнику-забудовнику або проектувальнику необхідно одержати вихідні дані, основними складовими яких є (див. ЗУ № 3038-IV, ст.26, п.5; ст.29, п.1):

- містобудівні умови та обмеження;
- технічні умови;
- завдання на проектування.

### Оцінка існуючої ситуації

Земельна ділянка, що розглядається, є частиною території кол. НДІ «Шторм». Розташована в геометричному центрі житлового району VI-1 «Південно-Західний». На сьогодні земельна ділянка забудована 2-3 поверховими адміністративними і виробничими будівлями кол. НДІ «Шторм», які не використовуються за призначенням та згідно з умовами інвестора-забудовника підлягають зносу. Південно-західна межа ділянки проходить по стіні не діючого двоповерхового енергомеханічного цеху кол. інституту та триповерхового торця будівлі молодіжного центру та громадської лазні.

Інв.№	Підпис та дата	Зам.інв.№
-------	----------------	-----------

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-17- ПЗ	Аркуш 27
------	--------	-------	-------	--------	------	---------	-------------

Вздовж червоних ліній вул. Героїв Крут та Лип Юрія та Івана, прокладені інженерні мережі: каналізація Ø200мм, ряд високовольтних електромереж, низьковольтні мережі.

Внутрішньомайданчикові мережі: каналізація, телефон, водопостачання, електромережі, більшістю невеликих потужностей і підлягають виносу чи демонтажу. Технічні умови відповідних інженерних служб міста будуть отримані в складі вихідних даних на наступних стадіях проектування.

Двір комплексу кол. НДІ «Шторм» більшою частиною має тверде покриття із асфальтобетону з невеликими ділянками газону і зелених насаджень.

### Рішення схеми генерального плану

Виходячи із конфігурації земельної ділянки і розміщення її на розі двох житлових вулиць районного значення, прийнята схема периметральної забудови земельної ділянки.

### Основні характеристики запланованої забудови

- будівля критого басейну площею водного дзеркала 300 кв.м і гімнастичного залу з розмірами в осях 20×30 м;
- приміщення дитячого дошкільного закладу (короткочасного перебування на 75 місць);
- приміщення амбулаторії сімейної медицини на 120 кв.м.;
- інші приміщення громадського призначення;
- підземний паркінг на 232 машиномісць;
- загальна кількість квартир – 1030 кв.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

**Поверховість громадсько-житлового комплексу** від 20 до 24 поверхів за умов як економічної ефективності, так і забезпечення інсоляції житлових приміщень.

**Заплановані будівлі громадсько-житлового комплексу** розташовані таким чином, щоб забезпечити проїзд пожежних автомобілів, тобто висотою проїзду не менше 4,25 м і шириною відступу від існуючих будівель другого ступеню вогнестійкості не менше 6,0 м.

Таким чином, забезпечується круговий об'їзд пожежних автомобілів по периметру комплексу, а також на територію двору з додатковим проїздом в сторону вул. Юрія та Івана Лип.

В дворовому просторі комплексу розташовується ряд майданчиків для відпочинку і ігор дітей.

В «кишені» по вул. Юрія та Івана Лип є можливість передбачити гостьову автомобільну стоянку на 22 машино-місця.

Івв.№	Підпис та дата	Зам. інв. №					-/17- ПЗ	Арквш 29
			Змін	Кіл-ть	Арквш	№ док		

Івв.№	Підпис та дата	Зам. інв. №

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата

-/17- ПЗ

## 16. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

1. Завдання на розроблення детального плану території в межах вулиць Академіка Філатова, вул. Космонавтів, вул. Генерала Петрова, вул. Лип Юрія та Івана в м. Одеса.
2. Викопіювання з плану зонування території м. Одеса (Схема зонування території Малиновського району, м 1:10 000), ТОВ «Інститут Харківпроект», 2016р.
3. Рішення Одеської міської ради від 26.07.2017р. № 2271-VII.
4. Лист Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини одеської облдержадміністрації від 14.08.2017р. № 01-13/2155сп (додаток - Схема розташування комплексної охоронної зони окремої групи пам'яток відносно території ДПТ).
5. Лист Департаменту екології та природних ресурсів Одеської облдержадміністрації від 15.08.2017р. № 4873/03-8/4652.
6. Лист Головного управління державної служби України з надзвичайних ситуацій в одеській області від 03.08.2017 № 02/3627/10.
7. Лист ТОВ «Інфокс» (філія «Інфоксводоканал») від 09.08.2017р. № 3780-09/6687.
8. Довідка – цільове використання земельної ділянки молодіжного центру та громадської лазні по вул. Івана та Юрія Лип, 11.
9. Лист управління інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради від 01.08.2017р. № 08/01-10/763.
10. Лист Департаменту оборонної роботи, цивільного захисту та взаємодії з правоохоронними органами від 31.07.2017р. № 04-17/781.

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

11.Лист Департаменту транспорту, зв'язку та організації дорожнього руху від 03.08.2017р. № 01-14/1854.

12.Лист Малиновської районної адміністрації від 19.08.2017 № 2094/01-20 (додатки - інформація щодо розроблюваного ДПТ):

- Техніко-економічні показники до детального плану;
- Характеристика житлового фонду КП ЖКС «Черьомушки»;
- Кількість квартир (без гуртожитків);
- Житловий фонд;
- Загальноосвітні школи, гімназії, ліцеї, школи-інтернати;
- Дитячі дошкільні заклади;
- Інформація щодо землевласників, землекористувачів в межах розроблення ДПТ.

13.Схема землекористування.

14.Схема генерального плану забудови земельної ділянки по вул. Лип Івана та Юрія на розі вул. Героїв Крут, м 1:500, узгоджена ТОВ «Золота рибка» від 14.08.2017р.

Ім'я.№	Підпис та дата	Зам. іпв. №					-/17- ПЗ	Аркуш
			Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док		

## 17. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Найменування показників	Одиниця виміру	Сучасн. стан	Проектн. етап
<b>ТЕРИТОРІЯ</b>			
Територія в межах проекту, всього	га/%	59,12/100	59,12/100
Територія у червоних лініях	га/%	54,0/91,34	54,0/91,34
Розрахункова територія	га/%	33,905/57,34	35,005/59,21
- житлова багатоквартирна забудова	га/%	30,04/50,81	31,14/52,68
- установи та підприємства обслуговування повсякденного користування	га/%	1,38/2,33	1,38/2,33
- території загальноосвітніх шкіл та дошкільних навчальних закладів	га/%	2,355/3,98	2,355/3,98
- комунальні об'єкти (бойлерні, гаражі)	га/%	0,13/0,22	0,13/0,22
Територія об'єктів районного значення	га/%	20,095/34,0	18,995/32,13
- медичні установи, організації управління, проектні організації та кредитно-фінансові установи	га/%	12,905/21,83	11,805/19,97
- спеціалізовані школи	га/%	3,49/5,9	3,49/5,9
- комунальні об'єкти та споруди	га/%	3,7/6,26	3,7/6,26
Вулиці (в червоних лініях)	га/%	5,12/8,66	5,12/8,66
<b>НАСЕЛЕННЯ</b>			
Чисельність населення, всього	тис.чол.	9,044	11,319
Щільність населення, всього	люд./га	251,5	323,4
<b>ЖИТЛОВИЙ ФОНД</b>			
Житловий фонд, всього	тис.м <sup>2</sup> заг. площі/%	252,917	311,786
Середня житлова забезпеченість	м <sup>2</sup> /люд.	22,4	27,55
Житлове будівництво, всього	тис.м <sup>2</sup> кварт./секц.	-	<u>58,869</u> 1013/7
<b>УСТАНОВИ ТА ПІДПРИЄМСТВА ОБСЛУГОВУВАННЯ</b>			
Відкриті площинні споруди	га	0,5	0,5
Магазини	м <sup>2</sup> торг. пл.	4000	4000
Підприємства громадського харчування	місць	300	300
Установи побутового обслуговування	роб. місць	36	36

Зам. інв. №

Підпис та дата

Інв.№

Змін Кіл-ть Аркуш № док Підпис Дата

-17- ПЗ

Аркуш

33

## ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

забудови земельної ділянки по  
вул. Юрія та Івана Лип на розі вул. Героїв Крут

№№	Найменування показників	Один. виміру	Кількість
1	Територія ділянки благоустрою	га	1,0628
	- площа забудови	м <sup>2</sup>	5614,13
	- площа твердих покриттів	м <sup>2</sup>	1226,16
	- площа озеленення	м <sup>2</sup>	3787,71
2	Кількість мешканців	осіб	2275
3	Загальна площа квартир	м <sup>2</sup>	58869,7
4	Кількість квартир	квартир	1013
5	Загальна площа вбудовано-прибудованих об'єктів обслуговування	м <sup>2</sup>	3800
6	Місткість підземного гаражу	маш.-місць	232

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв.№
Змін
Кіл-ть
Аркуш
№ док
Підпис
Дата



## **Частина 2. ВИХІДНІ ДАНІ**

## **Частина 3. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**

## **ДОДАТКИ**

**Схеми типових поверхів блок-секцій для забудови  
проектованої ділянки.**

**Матеріали візуалізації проектованої забудови.**

