

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«МАСТЕР ГРУПП»

Проект изменений в
ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ
в границах улиц: Степовая, Дальницкая, Балковская,
Бабеля, Михайловская площадь в г. Одессе

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета

Директор

Базан Н.К.

Одесса – 2019 г.

Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
	I. Текстовые материалы			
1.	Пояснительная записка с графическими материалами	книга	-	
2.	Отчет о стратегической экологической оценке документа государственного планирования проекта изменений в детальный план территории в границах улиц Степная, Дальницкая, Балковская, Бабеля, Михайловская площадь в г. Одесса	книга		
3.	II. Исходные данные			
	III. Графические материалы			
4.	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-3	1:10 000	01-ДПТ-015/1-и
5.	План существующего использования территории	Лист формата А-1+	1:1 000	01-ДПТ-015/2-и
6.	Опорный план.	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/3-и
7.	Схема планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/4-и
8.	Проектный план	Лист формата А-1+	1:1 000	01-ДПТ-015/5-и
9.	План красных линий	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/6-и
10.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/7-и
11.	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/8-и
12.	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/9-и
13.	Схема зонирования территории	Лист формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/10-и
14.	Поперечные профили улиц	Листы формата А-3	1:200	01-ДПТ-015/11-18-и
15.	Схема инженерно-технических мероприятий гражданской защиты (план желтых линий)	Листы формата А-2	1:2 000	01-ДПТ-015/19-и

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий	6
3. Краткая историческая справка.....	8
4. Оценка существующей ситуации.	8
4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	8
4.1.1 Климат.....	8
4.1.2. Атмосферный воздух	10
4.1.3. Характеристика экологических условий.....	10
4.1.4. Грунты.....	12
4.1.5. Геологическое строение.....	12
4.1.6. Инженерно-строительная оценка	14
4.1.7. Радиационное состояние.....	16
4.1.8. Электромагнитный фон.....	17
4.1.9. Акустический режим.....	17
4.2. Характеристика современного использования территории.....	18
4.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.....	18
4.4. Характеристика существующей застройки.....	19
4.5. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения.....	21
4.6. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры	23
4.7. Планировочные ограничения.....	25
5. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	29
6. Характеристика видов использования территории. Зонирование территории в границах разработки проекта	30
7. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сохранности культурного наследия.....	33
8. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	38
8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	38
8.2. Единые условия и ограничения по использованию территориальных	

зон.....	44
8.3. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	45
9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	57
10. Жилой фонд и расселение.....	61
11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	64
12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	68
13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	71
13.1. Водоснабжение и канализация.....	71
13.2. Электроснабжение.....	72
13.3. Тепло- и газоснабжение.....	73
13.4. Сети связи.....	74
13.5. Противопожарные мероприятия.....	74
14. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства.....	78
15. Комплексное благоустройство и озеленение территории.....	79
16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	81
17. Мероприятия по реализации детального плана	83
18. Перечень исходных данных.....	85
19. Техничко-экономические показатели.....	87

1. Вступление

Проект изменений в детальный план территории в границах улиц: Степовая, Дальницкая, Балковская, Бабеля, Михайловская площадь в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета от 18.07.2018 г. № 3470-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 detailного плана разработаны на период расчетного срока генерального плана – 2032г.

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативам:

ДБН Б.1.1-14:2012 «Состав и содержание detailного плана территории».

ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий»;

специализированным нормативным документам по инженерному оборудованию территории.

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

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

Город Одесса расположен в климатической подзоне III Б2 и входит в 30-ти километровую, так называемую, бризовую зону, в которой чувствуется близость и влияние Черного моря. В этой зоне климат гораздо мягче, а погода менее устойчивая. Климат г. Одессы считается континентальным (степным) в силу того, что господствующие ветры дуют со стороны открытых степей. Лето жаркое, продолжается с мая по октябрь, а зима умеренно мягкая, короткая. Снега выпадают периодически, снеговой период чаще кратковременен. Морозные дни чередуются с днями оттепели, также морозные периоды кратковременны и продолжаются от 1 до 10 дней. Лето с непродолжительным периодом жары, но с сухим северным ветром. Дождевая влага распределяется неравномерно, с периодами засух. Многолетние минимальные и максимальные температуры воздуха составляют соответственно -28°C и $+37^{\circ}\text{C}$.

По инженерно-геологическим и гидрологическим условиям территория в границах разрабатываемого ДПТ пригодна для застройки. Возможно наличие подземных выработок (катакомб). Для уточнения инженерно-геологических и гидрологических условий, а также несущих свойств грунтов основания на следующих стадиях проектирования необходимо выполнить полный объем инженерно-геологических изысканий на участках планируемого строительства зданий и сооружений.

Застройка жилого района «Молдаванка-1» за период с 1984г. по 2009г. осуществлялась в соответствии с предложениями, предусмотренными в ПДП (1984г.).

Согласно планировочной структуре жилого района «Молдаванка-1», намечалось формирование шести микрорайонов: А;Б;В;Г;Д;Е.

В микрорайоне «В» предусматривалось размещение центра жилого района с предприятиями и учреждениями районного и городского значения. Микрорайон «Г», непосредственно примыкающий к микрорайону «В», рассматривался как коммунально-складская зона с автостоянками постоянного хранения, обслуживающими население жилого района.

На территории, в настоящее время свободной от застройки, согласно ПДП (1984г.), предусматривалась стоянка для хранения автотранспорта.

В 2009г. ЧП «Ардис» , гослицензия АВ №364093, было выполнено и утверждено градостроительное обоснование размещения крытого спортивного комплекса с подземным паркингом и автостоянкой по ул.Михайловской,18-А.

Решением Одесского городского совета №6489-VI от 25.03.2015г. утвержден новый генеральный план г. Одессы, согласно которому основная часть территории в границах разработки детального плана предназначена для размещения многоквартирной жилой застройки с объектами соцкультбыта за счет реконструкции существующей территории и застройки. Незначительная часть территории, расположенная вдоль ул. Бабеля от ул. Балковской до Михайловской площади, предусмотрена для размещения общественных центров и отдельных объектов общественного обслуживания населения.

Согласно плану зонирования г.Одессы, утвержденного 19.10.2016г., рассматриваемая территория предназначена для размещения жилой застройки смешанной этажности с вкраплениями общественных зон для размещения учреждений социального-бытового обслуживания населения.

Решением сессии № 6934-VI от 10.09.2015 утвержден детальный план территории в границах: ул. Степовая, Дальницкая, Балковская, Бабеля, Михайловская площадь в г.Одессе.

Решением сессии № 6934-VI от 10.09.2015 утвержден детальный план территории в границах улиц: Степовая, Дальницкая, Балковская, Бабеля, Михайловская площадь в г.Одессе.

В соответствии с вышеуказанным детальным планом за счет реконструкции территории недействующего завода ОАО «Станконормаль» предусмотрено новое строительство общественно-жилого комплекса с встроенно-пристроенными помещениями общественного обслуживания и подземным паркингом, 4х-этажного спортивного центра со спортивными залами, бассейнами, спортивным кафе и паркингом, а также 7-и разноэтажных многосекционных жилых групп с встроенно-пристроенными помещениями общественного обслуживания и подземными паркингами, 2-х детских садов и общеобразовательной школы.

3. Краткая историческая справка

С самого рождения Одессы город стал основным поставщиком украинского зерна в страны Европы и Средней Азии. Темпы развития города в XIX ст. не имели аналогов в Европе. К своему столетию Одесса вышла на четвертое место в Российской империи по площади и экономическому потенциалу. Основу экономического роста Одессы формировал, прежде всего, портовый комплекс, через который проходило более 70% всего хлебного экспорта России и завозились товары из Европы, Ближнего Востока, Америки. Большую роль в экономическом развитии города играло открытие в 1819г. зоны «Порто Франко».

В результате ускоренного экономического развития быстро увеличивалось население Одессы и расширялась зона расселения. Вокруг исторического центра, за линией оборонных казарм, построенных в начале XIX ст., возникали пояса предместий: Молдаванка; Пересыпь; Слободка; Ближние и Дальние Мельницы.

Граница экономической зоны «Порто Франко» в значительной степени повлияла на градостроительное развитие города. Установленная в 1819г. по оборонной линии, она была изменена в 1823г. таким образом, что в город вошли предместья Пересыпь, Новая Слободка, Молдаванка, Малый Фонтан. В результате они и по настоящее время сохранили во многом свое пригородное дачно-усадебное планирование и застройку.

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 архитектурно-строительному климатическому районированию (ДБН Б.2.2-12-2018, прил.Б.), территория относится ко II Юго-восточному строительно-климатическому району. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

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

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

4.1.2. Атмосферный воздух

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

Основными из стационарных источников являются производственные, транспортные и коммунально-складские объекты: ВАТ «Одесский механический завод» по ул.Прохоровской,40; ЧАО «Стройгидравлика» по ул.Мельницкой, 28а; МПП «Агрек» по ул.Бугаёвской,60; «Одесса-гум» по ул.Дальницкой 25/5; предприятие автотосервиса «Raiden Motosport» по ул.Головковской,36; предприятия автосервиса по ул.Балковской,161; типографии ООО «Альфа-Пресс» и ООО «Альбатрос» по ул.Дальницкой,4; предприятие по авторемонту и техобслуживанию СТО «ФРАМ», по ул. Михайловуской,5; Государственная пожарно-спасательная часть №5, ГУ ГСЧС Украины в Одесской области, по ул.Михайловской,3.

Основными источниками выбросов CO₂ и шума в проектируемом квартале являются:

- внешние транспортные потоки по ул. Балковской, ул. Дальницкой и ул. Степовой;

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

Индекс загрязнения атмосферного воздуха в районе составляет 17,31 выше среднего по Украине (8, 2). Высокий уровень обусловлен значительным уровнем загрязнения оксидами углерода и азота.

4.1.3. Характеристика экологических условий

В соответствии с письмом Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/622 от 16.04.2015г. по последним результатам мониторинга окружающей среды (питьевой воды, атмосферного воздуха, грунта, шума и электромагнитных излучений) в вышеуказанном районе (в границах разработки ДПТ) установлено следующее: вдоль автомагистрали ул. Балковская наблюдается превышение гранично допустимых концентраций (ГДК) оксида углерода и формальдегида, в пробах грунта превышение ГДК цинка. Территория засорена и представляет собой неблагоприятный в санитарно-эпидемиологическом отношении участок.

При проектировании и строительстве новых объектов необходимо учитывать санитарно-техническое состояние и процент износа существующих инженерных сетей водоснабжения и водоотведения. Для предупреждения подтопления селитебных территорий в период интенсивных осадков, особое внимание необходимо уделить проектированию сетей дождевой канализации.

В границах планирования застройки отсутствуют значимые промышленные предприятия I-III классов опасности, деятельность которых требует разработки

проектов санитарно-защитных зон. Промышленные и коммунально-складские объекты, а также объекты обслуживания автотранспорта подлежат выносу за городскую черту или в коммунальные зоны, предусмотренные генеральным планом города.

Жалоб от населения на ухудшение условий проживания в данном районе, связанных с влиянием факторов окружающей среды, на протяжении последних двух лет не поступало.

При разработке ДПТ необходимо особое внимание уделить наличию радиотехнических объектов, которые излучают электромагнитную энергию в окружающую среду, для недопущения проектирования и строительства жилых, общественных зданий и сооружений в санитарно-защитных зонах и зонах ограничения застройки.

В экологическом отношении территория в границах разработки ДПТ относится к средней сложности условий освоения, что обусловлено наличием ряда действующих производственных и коммунально-складских предприятий, а также шумных магистралей общегородского и районного значения. Анализ шумового режима показал, что ожидаемые уровни транспортного шума на территории жилой застройки, прилегающей к основным магистралям, превышают допустимые величины. Размещение в границах проектируемого квартала таких объектов как: предприятие автотосервиса «Raiden Motosport» по ул.Головковской,36; предприятия автосервиса по ул.Балковской,161; типография ООО «Альфа-Пресс» и ООО «Альбатрос» по ул.Дальницкой,4; предприятие по авторемонту и техобслуживанию СТО «ФРАМ», по ул. Михайловской,5; Государственная пожарно-спасательная часть №5, ГУ ГСЧС Украины в Одесской области, по ул.Михайловской,3, с нарушением норм, которые предписывают необходимость соблюдения санитарно-защитных зон между ними и соседствующей жилой и общественной застройкой, является причиной неблагоприятной экологической ситуации. В санитарно-защитную зону попадает жилищная застройка по ул. Степовой, ул. Михайловской, ул.Головковской и ул.Дальницкой. Таким образом, градостроительный анализ этой части района "Молдаванка" показал, что территориальное размещение производственных, транспортных и коммунально-складских объектов, содержащих источники выделения вредных веществ, выполнено с нарушениями, а вышеуказанные объекты подлежат выносу в производственные и коммунально-складские зоны г. Одессы либо за городскую черту.

К составляющим экологической сети района относятся зеленые насаждения общего пользования: сквер Серединный (0,96 Га), склоны автовокзала (2,51 Га), сквер Михайловский (3,75 Га), «Дюковский» сад (26,665 Га), сквер «Мизикевича» (2,6 га), сквер «Михайловский» (3,75 га), парк им.Савицкого (24,3 га), озеленение улиц. Данные территории формируют устойчивый экологический каркас, что является предпосылкой режима использования планировочной структуры и функционального зонирования относительно безопасной среды обитания.

4.1.4. Грунты

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

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

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

В соответствии с письмом Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/622 от 16.04.2015г. по последним результатам мониторинга окружающей среды в пробах грунта-превышение ГДК цинка. Уровни загрязнения другими элементами и тяжелыми металлами находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения на расчётный период является автотранспорт. При этом фактор загрязнения не относится к планировочным ограничениям, он находится в постоянно динамическом состоянии и зависит от многих составляющих. Система организации дорожного движения комплексом мероприятий генерального плана города направлена на решение данной проблемы.

4.1.5. Геологическое строение

В геоморфологическом отношении рассматриваемый район приурочен к лессовому плато и частично к правому борту балки Водяная от ее тальвега. Тальвег балки извилистый, простирающийся в северо-восточном направлении. Рассматриваемый район представляет собой участок с абсолютными отметками дневной поверхности от 50,00 до 12,00 м с общим уклоном поверхности от юго-востока на северо-запад. Абсолютные отметки поверхности в районе бровки плато (ул. Балковской, ул. Дальницкой) составляют от 31,5-32,8м. в тальвеге (по ул. Балковой) до 51,6-52,5м. (в районе ул. Степовой). Уклоны поверхности от 4 до 43%. Природный рельеф территории значительно изменен в процессе застройки и планировочных работ. Поверхность склона осложнена эрозионными врезами (древними оврагами и балками, в которых организованы съезды-спуски). В геологическом разрезе коренного плато, до глубины 40 метров, принимают участие четвертичные эолово-делювиальные лессовые суглинки и супеси, тяжелые суглинки, ниже по разрезу залегают верхние плиоценовые красно-бурые глины, подстилаемые известняками понтического яруса неогена и меотическими глинами. Как правило, с поверхности эти отложения перекрыты современными насыпными грунтами различной мощности. Лессовые грунты обладают просадочными свойствами. Тип

грунтовых условий по просадочности, в основном, - I (первый). На древооползневом склоне распространены делювиально-оползневые отложения: глыбы известняка, суглинки с включением дресвы и щебня известняка, зеленовато-серые глины. В основании разреза залегают меотические отложения. В тальвеге балки развиты аллювиально-балочные отложения – серые слабозаторфованные суглинки, местами с включением дресвы и известняка, в устьевой части, заиленными супесями и суглинками. Глубина вреза балки в коренные отложения увеличивается в сторону устья, абсолютные отметки кровли меотических глин изменяются от (+1) – (-2)м. С поверхности залегают насыпные грунты, мощности которых изменяются от 12 до 10-12м. Гидрогеологические условия на плато и склоне характеризуются наличием водоносного горизонта в подошве понтического известняка, на абсолютной отметке 13-18м. Горизонт разгружается в оползневые и делювиальные накопления. На отдельных участках плато в результате утечек из водонесущих коммуникаций образуются водозамоченные грунты. В тальвеге балки существует водоносный горизонт в аллювиально-деллювиально-морских отложениях на глубине 1,5-3,5м, на абсолютных отметках 2-8 м. На рассматриваемой территории расположено несколько гидрогеологических скважин, по которым ведутся режимные наблюдения за уровнем подземных вод. Ранее на склоне происходили оползневые процессы с захватом понтических и меотических пород, с базисом оползания на абсолютных отметках от (+4) до (-5), понижаясь в сторону устья. Основными оползнеобразующими факторами являлись значительный перепад отметок между плато и тальвегом, трещиноватость массива известняка, наличие горизонта подземных вод, разгружающегося на склоне. В настоящее время, в связи с современным строительством на склоне, на отдельных участках происходят неглубокие оползни, захватывающие в основном насыпные и подстилающие грунты, общей мощностью 4-8 м.

Рассматриваемая территория в районе улиц: Балковской; Дальницкой; Степовой; Михайловской; Головковской; Бабеля относится к подработанной искусственными подземными выработками в толще четвертичных отложений, т.н. «минами», имеющими распространение на глубине от 2 до 8м, и в понтических известняках – катакомбами. Такие явления, как провалы дневной поверхности земли, обусловлены подработанностью территории. Из сооружений инженерной защиты на рассматриваемой территории на балансе Управления инженерной защиты территории города и развития побережья числится уполаживание склона с устройством водоотводящих лотков по ул. Балковской. Застройке участка правого склона балки Водяная (ул. Балковская, ул. Степовая), характеризующейся развитием оползневых процессов, должны предшествовать мероприятия по инженерной защите территории. По природно-климатическим признакам проектируемая территория относится к III-Б климатическому району. Территория расположена в 30-ти километровой бризовой зоны, в которой ощущается влияние Черного моря. Инженерно-геологические условия по степени пригодности под застройку – в целом пригодны. При разработке технической документации на следующих стадиях проектирования необходимо выполнить комплекс инженерно-геологических

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

4.1.6. Инженерно-строительная оценка

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

- Рассматриваемый участок городской территории характеризуется наличием значительной подработанности подземными выработками – «Катакомбами» (коэффициент подработки самый высокий в городе – 0,35);

- Сложная гидрологическая обстановка с неравномерным залеганием уровня грунтовых вод, усложняющаяся постоянно меняющимся уровнем техногенного водоносного горизонта, распространенного на глубинах 1,5-5,8м;

- Оползни и оползнеопасные участки по данным городского Управления МЧС в районе ул. Балковской, №42, Балковской №1. В связи с современным строительством на склоне, на отдельных участках происходят неглубокие оползни, захватывающие, в основном, насыпные и подстилающие грунты;

- Наличие просадочной территории, сложенной лесовыми грунтами;

- Карсты потенциального развития в известняках в виде трещин, каверн, пустот.

Крепление подземных выработок. Наличие подземных выработок – «катакомб» вызывает деформации зданий и сооружений. При строительстве необходимы изыскания на предмет выявления катакомб. Строительство на подработанных территориях необходимо проводить только после проведения работ по съемке выработок и их дальнейшего закрепления, в соответствии с требованиями ДБН В.1.1-5-2000 «Здания и сооружения на подработанных территориях». При проектировании зданий и сооружений на подработанных территориях необходимо предусматривать:

- планировочные мероприятия, которые обеспечивают уменьшение вредного влияния деформаций земной поверхности на здания и сооружения;

- 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 гидрологического режима территории.

- мероприятия, исключающие возможность создания провалов в зонах выработок, пройденных на малых глубинах;

- мероприятия, обеспечивающие нормальную эксплуатацию наружных и внутренних инженерных сетей, лифтов и другого технологического оборудования в период влияния деформаций земной поверхности;

Для оценки подработанных территорий необходимо выполнить геологическое обоснование, которое составляется специализированной организацией и содержит в себе:

- геологические и гидрологические данные про подработанную толщу;

- данные про места, где возможно образование провалов.

На подработанных территориях строительство зданий и сооружений осуществляется только после наличия соответствующего заключения организации, специализирующейся в данной области. Подземные выработки охватывают как большие участки, которые имеют разветвленную систему проходов, так и небольшие по размерам участки, которые представлены отдельными стволами и шахтами. В границах разработки проекта изменений в детальный план расположены в основном старые выработки, возникшие 150-200 лет назад, которые характеризуются хаотичным лабиринтом проходов. Анализ материалов инженерно-геологической съемки выработок на рассматриваемом участке показывает почти повсеместное раздавливание целиков стен, расширение сети трещин, что свидетельствует о развитии горного давления. Влияние подземных выработок зависит от горно-технических условий (глубина заложения, коэффициент подработанности, состояние выработок), а также от плотности застройки.

Выбор способа крепления выработок зависит от функционального использования подработанных территорий. Территории, подработанные выработками на глубинах выше безопасных, можно застраивать после окончания процесса разрушения, или после применения мероприятий, что исключает возможность образования провалов (тампонирование выработок через скважины, закладка выработок породой). В связи с повышенной плотностью существующей застройки, проектом «Крепление подземных выработок с целью защиты подработанных территорий города Одессы», была рекомендована бетонная крепь выработок в комбинации с бутовой кладкой. Конструкция бетонной крепи зависит от габаритов выработок и выполняется в виде стен, диафрагм, обойм, колонн, массивов и т.д. В отдельных местах с ослабленной кровлей выполняется перекрытие балками из сборного железобетона, а также забутовка тупиков местным бутовым камнем насухо и кладка привозного бутового камня на цементном растворе. В связи с предстоящим сносом и расчисткой территории под новую застройку для большей части подработанной территории целесообразно применение более

индустриального типа крепления, при котором предусматривается полная ликвидация всех пустот путем нагнетания песчаной пульпы через нагнетательные скважины, пробуренные с дневной поверхности. При застройке данной территории новыми зданиями крепление подземных выработок должно предшествовать началу строительства. При использовании подработанных участков территории под спортивные площадки, сады, скверы, парки и т.д. рекомендуется использовать способ закладки проходок ракушняком насухо с закреплением верхнего слоя камня цементно-песчаным раствором. Здания и сооружения, в зависимости от их назначения и условий работы, следует проектировать по жесткой, податливой либо комбинированной конструктивным схемам. От конструктивной схемы определяется характер и состав предлагаемых конструктивных способов защиты.

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. и №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 над радиационным состоянием проводится по контрольным точкам.

Система планировочных ограничений по данному фактору – отсутствует.

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

4.1.8. Электромагнитный фон

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

4.1.9. Акустический режим

Основным источником шума является магистральная уличная сеть. В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории легли данные обследования интенсивности движения с учетом грузового и общественного транспорта в потоке, средней скорости движения на магистральных улицах Балковской, Дальницкой, Степовой.

Таблица 4.1.9.

Наименование улицы	Интенсивность движения авт./час	% грузового и обществ. транспорта в потоке	Средняя скорость движения км/час	Уровень шума на террит. жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
Балковская	2110	20	50	77	12	55
Дальницкая	2030	25	50	77	12	55

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 55 метров от линии движения. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Также проектом предлагаются мероприятия по шумо- и вибропоглощению по обе стороны магистрали:

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

Кроме того, снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов в соответствии с требованиями норм и стандартов. Рекомендуются 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 расположена в селитебной западной планировочной зоне, в Малиновском административном районе и занимает площадь - 19,83га. Границами разработки проекта принята территория, ограниченная улицами: Степовой, Дальницкой, Балковской, Бабеля, Михайловской площадью. По техническому состоянию и данным КП районного ЖЭО, на территории в границах разрабатываемого проекта изменений в детальный план находится значительное количество ветхого жилого фонда, который подлежит сносу на расчетный срок. Представленные учреждения обслуживания, предприятия торговли – на расчетный срок не сохраняются в связи с размещением их на первых этажах жилых домов, подлежащих сносу по техническому состоянию.

Из учреждений городского значения в границах проекта изменений в детальный план размещаются: Одесский областной институт усовершенствования учителей, санаторий-профилакторий «Учитель» на 170 коек, музыкально-педагогический факультет Университета им. Ушинского, зал спортивной борьбы ДЮСШ.

Такие промышленные и коммунальные объекты, как ОАО «Станконотрмаль», промкомбинат Одесского облпотребсоюза (швейный цех со складами), база транспорта Малиновского района, ЧП «Марсель» вынесены за черту города или перепрофилированы.

Транспортное обслуживание территории осуществляется, в основном, с ул. Дальницкой (трамвай №21, несколько автобусных маршрутов и маршрутных такси), с ул.Балковской, а также со стороны ул. Степовой (маршрутными такси №115, №115к, «191).

4.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.

Система зеленых насаждений территории микрорайона представлена объектами зеленого строительства улиц, а также зелёными зонами общего пользования возле учреждений общественного назначения. Озеленённые дворы многоквартирных жилых домов и учреждений обслуживания создают вместе с объектами зеленого строительства улиц единый объем. Их общая площадь в границах микрорайона ориентировочно составляет 1,87 га (9,43% от всей площади).

Кроме того в непосредственной близости от границы участка разработки расположен сквер «Михайловский». Площадь сквера составляет ориентировочно 3,75 га. Рассматриваемая территория в границах ДПТ отделена от сквера дорожным полотном улицы Михайловская площадь.

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

В границах разработки отсутствуют природоохранные территории. В пределах территории разработки ДПТ в перечне объектов природно-заповедного фонда в г. Одессе отсутствуют растения – ботанические памятники природы местного значения.

4.4. Характеристика существующей застройки

Рассматриваемая территория расположена в селитебной западной планировочной зоне, в Малиновском административном районе и занимает площадь - 19,83га. Границами разработки проекта принята территория, ограниченная улицами: Степовой, Дальницкой, Балковской, Бабеля, Михайловской площадью.

Существующая застройка территории неоднородна, представлена кварталами промышленной, коммунально-складской, смешанной жилой и общественной застройки.

На землях промышленности, транспорта и другого назначения расположены такие объекты: предприятие автотосервиса «Raiden Motosport» по ул.Головковской,36; предприятия автосервиса по ул.Балковской,161; типографии ООО «Альфа-Пресс» и ООО «Альбатрос» по ул.Дальницкой,4; предприятие по авторемонту и техобслуживанию СТО «ФРАМ», по ул Михайловуской,5; Государственная пожарно-спасательная часть №5, ГУ ГСЧС Украины в Одесской области, по ул.Михайловской,3.

На землях жилищной и общественной застройки расположены: аварийная, ветхая и малоценная 1-2-3-4-х этажная жилая застройка (ориентировочно 1054 квартиры), многоэтажная многоквартирная застройка со встроенными помещениями (1241 квартир), предприятия обслуживания (аптека, продовольственные магазины, парикмахерская, кафе), нежилые помещения, места хранения автотранспорта (гаражи, открытые стоянки).

Современное распределение территории в пределах разработки проекта изменений в детальный план приводится ниже (Таблица 4.5.1).

Таблица 4. 5.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Жилые территории	14,68	74,0
2.	Территории общественного назначения	1,38	7,0
3.	Коммунально-складские и производственные территории	1,68	8,5

4.	Территории магистральных улиц, площадей	2,09	10,5
	Всего	19,83	100,00

Перечень объектов, расположенных на рассматриваемой территории в пределах разработки проекта, см. таблицу 4.5.2.

Таблица 4.5.2

№ п/п	Наименование	Сфера деятельности	Адрес
1.	«Raiden Motosport»	Автомотосервис	ул. Головковская,36
2.	«Normal», «AvtoForma»	Автосервис, шиномонтаж	ул. Балковская,161
3.	ООО «Альфа-Пресс»	Типография	ул. Дальницкая,4
4.	СТО «ФРАМ»	Предприятие по авторемонту и техобслуживанию	ул. Михайловская,5
5.	Государственная пожарно-спасательная часть №5, ГУ ГСЧС Украины в Одесской области	Пожарная часть	ул. Михайловская,3
6.	«Спайдер»	Автосервис	ул. Балковская, 161
7.	СТО СПД Каниковский Г.С.	Автосервис	ул. Головковская,36а
8.	СТО СПД Крамаренко Д.В.	Автосервис	Михайловская пл.11
9.	СТО «Иномарочка»	Автосервис	Бабея, 9/2
10.	Шиномонтажная мастерская СПД Лахман Н.А.	Шиномонтаж	ул. Дальницкая,6

4.5.Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения

В письме Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/2655сп от 05.11.2018г. значится:

«В соответствии с имеющейся в управлении архивной картографической и научной документацией, согласно Историко-архитектурному опорному плану, проекту зон охраны, определения границ исторических ареалов г. Одессы, утвержденному приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08, в границах ДПТ расположены следующие объекты культурного наследия:

- памятник А.В. Иванову (1888-1927), главе Одесского губисполкома, который много сделал для ликвидации бездомности и туберкулеза в г. Одессе, расположен по ул.Михайловской,8. Указанный объект сооружен в 1961 году и принят под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета депутатов трудящихся от 27.07.1971 г. № 381 как памятник истории и монументального искусства местного значения».

В соответствии с Законом Украины № 317-VIII от 09.04.2015 с изменениями «Про осуждение коммунистического и национал-социалистического (нацистского) тоталитарных режимов в Украине и запрет их символики» было изменено название ул.Иванова на ул.Дальницкую, а также был демонтирован памятник А.В.Иванову. В исходных данных, предоставленных заказчиком данного Детального плана территории – Управлением архитектуры и градостроительства Одесского городского совета, достоверные данные о местонахождении, отсутствуют.

Согласно разделу V Порядка учета объектов культурного наследия, утвержденного Приказом Министерства культуры Украины от 11.03.2013 №158, объекты, включенные в списки (перечни) памятников истории и культуры республиканского или местного значения в соответствии с Законом Украинской ССР «Про охрану и использование памятников истории и культуры», до решения вопроса об их включении (невключении) в Реестр считаются памятниками соответственно национального или местного значения.

Памятники, (памятники, памятные знаки), посвященные лицам, причастным (в том числе) к политическим репрессиям, лицам, которые занимали руководящие должности в коммунистической партии, высших органах власти и управления СССР, УССР, событиям, связанным с деятельностью коммунистической партии, установлением советской власти на территории Украины или в отдельных административно-территориальных единицах, преследованием участников борьбы за независимость Украины в XX веке, включению в реестр не подлежат.

Для решения вопроса о занесении (незанесении) в Реестр объектов культурного наследия, включенных в списки (перечни) памятников истории и культуры республиканского или местного значения, указанных в пункте 5.1 раздела V Порядка учета объектов культурного наследия, органы охраны

культурного наследия областных государственных администраций, органы охраны культурного наследия городского совета обеспечивают проведение пересмотра этих списков (перечней).

В данном случае процедура пересмотра таких списков на территории г. Одессы не была завершена, и местонахождение объекта культурного наследия - памятника А.В. Иванову обозначено в графической части ДПТ условно.

- «Доходный дом, сооруженный во II пол. XIX в., по ул. Степовой, 10. Указанное здание принято под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 27.12.1991 №580 как памятник архитектуры и градостроительства местного значения.

- Каменоломни Молдаванки К-24 (комплекс подземных сооружений города Одессы) (технический адрес: 2-й переулок Разумовский, 3-б, ул.Бабеля,4), которые внесены в Государственный реестр недвижимых памятников Украины Приказом Министерства культуры Украины от 06.12.2016 № 1162 как памятник истории, науки и техники местного значения под охранным номером 979/3-Од.

Также в зоне влияния ДПТ расположены объекты культурного наследия и их зоны охраны, а именно:

- здание, в котором в 1922-1925 годах жили Е.Багрицкий и В.Багрицкий (конец XIX в. – сооружение; 1922-1925гг.- жили деятели), расположенное по ул.Дальницкой,3. Объект занесен в Государственный реестр недвижимых памятников Украины Приказом Министерства культуры Украины № 212 от 14.04.2014 как памятник истории и архитектуры местного значения под охранным № 965-Од;

- выдающееся место, где в период обороны г. Одессы в 1941 г. Была сооружена баррикада по уд. Дальницкой на пересечении ул. Степовой. Решением исполнительного комитета Одесского областного совета депутатов трудящихся от 27.07.1971г. № 381 объект принят под охрану государства как памятник истории местного значения.

Кроме того, с юго-восточной стороны территории ДПТ, вдоль улиц Степовой и Прохоровской проходит граница зоны регулирования застройки на Молдаванке, режимы использования которой определены научной документацией «Историко-архитектурный опорный план, проект зон охраны, определение границ исторических ареалов г. Одессы».

Указанная территория в границах разработки ДПТ не входит в границы исторических ареалов, комплексной охранной зоны и зон регулирования застройки, зон охраняемого ландшафта и т.д.

В соответствии с п.3 ст.25 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» юридические и физические лица обязаны обеспечить сохранность памятников на землях, которыми они пользуются, и заключать с органами охраны культурного наследия охранные договора.

В соответствии со ст.32 Закона Украины «Про охрану культурного наследия», с целью защиты традиционного характера окружения отдельных памятников и объектов, вокруг объектов культурного наследия должны устанавливаться зоны охраны памятников: охранные зоны, зоны регулирования застройки, зоны охраняемого ландшафта». «В случае отсутствия разработанных и утвержденных в установленном порядке зон охраны отдельных памятников

культурного наследия, в соответствии с п. 5.4.5 ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 и п.13.1.4 ДБН 2.2-12:2018 «Планировка и застройка территорий» наименьшим отдалением границы охранной зоны памятника культурного наследия следует считать 50 метров; для памятников археологии и объектов археологического наследия – 50-500 метров.

Согласно ст.53 Земельного кодекса Украины и ст.34 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» земли, на которых расположены памятники культурного наследия, относятся к землям историко-культурного назначения».

4.6. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

Улица Балковская – магистральная улица общегородского значения нерегулируемого движения. Играет важную роль в магистральной сети города, являясь частью мощной транспортной сети, связывающей центр города с направлением на северо-восток. Имеет выход на улицу Черноморского Казачества, которая, в свою очередь, выходит на Николаевскую дорогу, проспект Добровольского и Новониколаевскую дорогу в направлении г.Николаева. Существующая интенсивность движения по ул. Балковской представляет 3390 приведенных единиц в час "пик" в одном направлении. Ширина существующей проезжей части представляет 11,25 м (по 3 полосы движения в обоих направлениях).

Улица Степовая - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Играет важную функцию в магистральной сети города, являясь частью транспортной сети, связывающей центральную часть города с юго-западным жилым массивом. Имеет выход на улицу Разумовскую в северном направлении, а также на улицы: Рекордную, М.Малиновского, Ак.Филатова, Ген.Петрова, 25-й Чапаевской дивизии – в южном направлении. Ширина проезжей части - 9,0 м. Существующая интенсивность движения транспорта представляет 1870 приведенные единицы в час "пик" в одном направлении.

Улица Дальницкая также является магистральной общегородского значения регулируемого движения и связывает центральную часть города с западной частью города. Имеет выход к Тираспольскому шоссе, объездной дороге, Овидиопольской дороге и трассе в направлении Молдавии. Ширина существующей проезжей части - 15,0 м. Существующая интенсивность движения транспорта представляет 2510 приведенные единицы в час "пик" в одном направлении.

Улицы Михайловская, Головковская, Бабеля, Михайловская площадь – жилые межквартальные. Ширина существующей проезжей части улиц 7,0м -

9,0м. Дорожное полотно имеет твердое асфальтовое покрытие.

Кроме автомобильного транспорта рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамвай №21; автобус № 540; маршрутные такси № 23,115,191, 232-а.

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

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.

4.7. Планировочные ограничения

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

- Санитарно-защитная зона МПП «Агрек» составляют 300 м;
- санитарно-защитная зона ВАТ «Одесский механический завод» 100 м;
- санитарно-защитная зона ЧАО «Стройгидравлика» 50 м;
- санитарно-защитная зона типографии 50 м;
- санитарно-защитная зона автосервисов 15-50 м (в зависимости от количества постов);
- санитарно-защитная зона АЗС 50 м;
- санитарно-защитная зона пожарного депо – 15м до жилой и общественной застройки, 30 м до учреждений дошкольного образования, общего среднего образования и лечебных учреждений стационарного типа.

На расчётный период реализации ДПТ все крупные промышленные и коммунально-складские объекты подлежат выносу за черту города или в коммунально-складские зоны города, предусмотренные генеральным планом.

- расстояние от объектов инфраструктуры:

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

15м до общественных и 25м до жилых зданий при количестве автомобилей до 100шт.; 25м до общественных и 35м до жилых зданий при количестве автомобилей до 300шт.;

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

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

На территории сквера «Михайловский», который находится в 50-иметровой буферной зоне рассматриваемого участка, расположен бювет.

Первый пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод (ДБН А.2.5-74:2013).

При использовании группы подземных водозаборов граница первого пояса должна находиться на расстоянии не менее 30 м и 50 м, соответственно, от крайних скважин (или шахтных колодцев).

- зоны охраны памятников культурного наследия, археологических территорий, исторических ареалов населенного пункта:

В границах ДПТ расположены следующие объекты культурного наследия:

- памятник А.В. Иванову (1888-1927), главе Одесского губисполкома, который много сделал для ликвидации бездомности и туберкулеза в г. Одессе, расположен по ул.Михайловской,8. Указанный объект сооружен в 1961 году и принят под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета депутатов трудящихся от 27.07.1971 г. № 381 как памятник истории и монументального искусства местного значения.

Объекты, включенные в списки памятников истории и культуры республиканского или местного значения до решения вопроса об их включении (невключении) в Реестр считаются памятниками соответственно национального или местного значения. Памятники, посвященные лицам, связанным с деятельностью коммунистической партии, включению в реестр не подлежат.

Для решения вопроса о занесении (незанесении) в Реестр объектов культурного наследия, включенных в списки (перечни) памятников истории и культуры республиканского или местного значения органы охраны культурного наследия обеспечивают проведение пересмотра этих списков. Процедура пересмотра таких списков на территории г. Одессы не была завершена, и местонахождение объекта культурного наследия - памятника А.В.Иванову обозначено в графической части ДПТ условно, а охранная зона графически не обозначена.

- Доходный дом, сооруженный во II пол. XIX в., по ул. Степовой,10. Указанное здание принято под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 27.12.1991 №580 как памятник архитектуры и градостроительства местного значения.

- Каменоломни Молдаванки К-24 (комплекс подземных сооружений города Одессы) (технический адрес: 2-й переулок Разумовский, 3-б, ул.Бабеля,4), которые внесены в Государственный реестр недвижимых памятников Украины Приказом Министерства культуры Украины от 06.12.2016 № 1162 как памятник истории, науки и техники местного значения под охранным номером 979/3-Од.

Также в зоне влияния ДПТ расположены объекты культурного наследия и их зоны охраны, а именно:

- здание, в котором в 1922-1925 годах жили Е.Багрицкий и В.Багрицкий (конец XIX в. – сооружение; 1922-1925гг.- жили деятели), расположенное по ул.Дальницкой,3. Объект занесен в Государственный реестр недвижимых памятников Украины Приказом Министерства культуры Украины № 212 от 14.04.2014 как памятник истории и архитектуры местного значения под охранным № 965-Од;

- выдающееся место, где в период обороны г. Одессы в 1941 г. Была сооружена баррикада по уд. Дальницкой на пересечении ул. Степовой. Решением исполнительного комитета Одесского областного совета депутатов трудящихся от 27.07.1971г. № 381 объект принят под охрану государства как памятник истории местного значения.

Кроме того , с юго-восточной стороны территории ДПТ, вдоль улиц Степовой и Прохоровской проходит граница зоны регулирования застройки на Молдаванке, режимы использования которой определены научной документацией «Историко-архитектурный опорный план, проект зон охраны, определение границ исторических ареалов г.Одессы».

Указанная территория в границах разработки ДПТ не входит в границы исторических ареалов, комплексной охранной зоны и зон регулирования застройки, зон охраняемого ландшафта и т.д.

Согласно п. 13.1.4 ДБН Б.2.2-12:2018 зона охраны объектов культурного наследия составляет не менее 50м.

Согласно ст.37 «Защита объектов культурного наследия» Закона Украины «Про охрану культурного наследия» - строительные, мелиоративные, дорожные и другие работы, которые могут привести к разрушению, уничтожению или повреждению объектов культурного наследия, проводятся только после полного исследования этих объектов за счет средств заказчиков указанных работ.

Согласно пункту «Охранные зоны отдельно стоящих памятников» таблицы 3.2 «Требования к участкам, которые находятся в зонах охраны памятников культурного наследия» Пояснительной записки Плана зонирования территории города Одессы, утвержденного решением Одесского городского совета от 19.10.2016 г.. №1316 -VIII - при отсутствии учетной документации заказчик работ, на участок проектирования которого попадает такой памятник, на предпроектной стадии заказывает разработку учетной документации на этот памятник с определением границ территории памятника и его охранной зоны.

В связи с этим, согласно п.12 ст. 6 Закона Украины «Про охрану культурного наследия», и с целью сохранения памятника культурного наследия - каменоломен Молдаванки К-24 (комплекс подземных сооружений города Одессы), охранный номер в Государственном реестре недвижимых памятников Украины №979 / 3-Од, заказчику работ необходимо заказать Заключение относительно технического состояния памятника культурного наследия местного значения - каменоломни Молдаванки К-24 (комплекс подземных сооружений города Одессы) - с рекомендациями о возможности нового строительства на территории разрабатываемого ДПТ и необходимыми мероприятиями по сохранению памятника культурного наследия.

Согласно требованиям п.9 и 13 ст.6 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» строительство в охранный зоне памятников местного значения возможно по проектам, согласованным с соответствующим органом охраны культурного наследия и после получения разрешения.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны:

Участок проектирования не входит в защитные или водоохранные зоны морей и лиманов.

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

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

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

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

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

- гранично допустимая высота зданий

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

ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2014.

- максимально допустимый процент застройки земельного участка

Максимально допустимый процент застройки земельного участка – 30-50% в зависимости от этажности.

- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)

Максимально допустимая плотность населения на территории микрорайона с многоэтажной застройкой (брутто) с полным комплексом обслуживания – 220-450 чел./га в зависимости от этажности.

Показатели плотности населения микрорайона допускается повышать, но не более чем на 20% при условии размещения на территории микрорайона гаражей с авто-стоянками и велосипедными стоянкам; встроенно-пристроенных учреждений дошкольного образования, создании озелененных открытых террас в жилых и общественных зданиях.

Максимально допустимая плотность населения в многоэтажной застройке на земельных участках придомовой территории (нетто)– 550-950 чел./га в зависимости от этажности.

- отступ от границ красных линий:

Минимальный отступ до границ красных линий для детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ– 25,0 м. Расстояние может быть уменьшено по согласованию с соответствующими службами города.

Современные границы линий регулирования застройки улиц составляют:

ул. Балковская – 32 м;

ул. Дальницкая - 32 м;

ул. Степовая- 32 м;

ул. Головковская – 20-25 м;

ул. Михайловская – 30 м;

ул. Бабеля –28- 35м.

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 производственного назначения.
- Территории транспортной инфраструктуры.

Учитывая расположение района в зоне значительной градостроительной ценности, дальнейшее функционирование в этом районе производственных и коммунально-складских объектов, а также аварийной и ветхой 1-2-3-этажной жилой застройки, является нецелесообразным.

Такое решение создает условия для упорядочивания и оздоровления городской среды, более рационального использования территорий.

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

Деловая зона - предназначена для размещения административных, научных, деловых, финансовых, сопутствующих к ним элементов транспортной инфраструктуры (стоянок, паркингов). В общественных зонах также могут располагаться жилые дома.

Учебная зона – предусмотрена для размещения учебных заведений, таких как детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, Одесский областной институт усовершенствования учителей, сопутствующие объекты.

В культурно-спортивной зоне размещается реконструируемая спортивная школа по дзюдо и регби.

Торговая зона включает в себя магазины продовольственного и непродовольственного ассортимента, супермаркеты.

Зона смешанной застройки предусмотрена для размещения многоквартирной жилой и общественной застройки различной этажности.

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

6. Характеристика видов использования территории. Зонирование территории в границах разработки проекта детального плана

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:

Таблица 6.1.

	Территориальные зоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны.
О-2 п	Деловая зона
О-3 п	Учебная зона.
О-4 п	Культурно-спортивная зона
О-6	Торговая зона

	II. Ж- Жилые зоны:
Ж-5, Ж-5 п	Зона смешанной застройки
	III. Тр-Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-2	Зона транспортной инфраструктуры

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 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.

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

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная Детальным планом территории. Намечается строительство многоэтажной многоквартирной жилой и общественной застройки с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, необходима модернизация и развитие существующих объектов культурного и социально-бытового обслуживания в рассматриваемых границах.

Представляется целесообразным дальнейшее развитие (перспективное строительство и использование территорий на период расчетного срока генерального плана г.Одессы) на рассматриваемой территории предприятий непромышленного профиля, модернизация существующих предприятий и учреждений.

Рекомендуется формировать объекты жилого и общественного назначения или перепрофилировать предприятия и коммунально-складские объекты в объекты гражданского (административного, культурного, социально-бытового др.) и жилого назначения.

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

- строительство и модернизация объектов социальной инфраструктуры;
- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания;
- реконструкция и реорганизация пересечений в одном уровне, являющихся узкими местами с позиций системной пропускной способности улично-дорожной сети в целом;
- развитие и оптимизация координирования сети маршрутов общественного транспорта, строительство подземных и надземных парковок, в том числе с использованием смарт-парковок;
- обеспечение безопасных и комфортных пешеходных и велосипедных путей сообщения, в т.ч. для маломобильных групп населения на

внутри- кварталных объектах, улицах и проездах, пр.

- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, разметку, наружное освещение, благоустройство и озеленение, водоотведение, уличную мебель и рекламу;
- создание рабочих мест, что частично даст возможность разгрузить транспортную систему.

Основные требования по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с требованиями действующего законодательства Украины в сфере охраны культурного наследия

«Пам'ятки та об'єкти культурної спадщини, визначені відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини", і традиційний характер середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історичних ареалів населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України, та історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій підлягають охороні, а використання їх територій підлягає спеціальному регулюванню (п.13.1.1 ДБН Б 2.2.-12:2018 «Планування і забудова територій»).

Планування і забудова територій здійснюється при дотриманні затверджених належним чином меж та режимів використання територій пам'яток культурної спадщини, зон охорони пам'яток культурної спадщини, історичних ареалів населених місць, а також пам'яток, внесених до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, їх буферних зон, планів організації територій історико-культурних заповідників та історико-культурних заповідних територій, правового режиму охоронюваних археологічних територій, які встановлюються з метою захисту автентичності і цілісності пам'яток культурної спадщини, традиційного характеру середовища, контекстного середовища навколо окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, музеїв просто неба, меморіальних музеїв-садиб, відповідно до особливостей використання земель історико-культурного призначення, визначених законодавством, та ландшафтів, що охороняються (п.13.1.3 ДБН Б 2.2.-12:2018 «Планування і забудова територій»).

Пам'ятки, їхні частини, пов'язане з ними рухоме та нерухоме майно забороняється зносити, змінювати, замінювати, переміщувати (переносити) на інші місця. Переміщення (перенесення) пам'ятки на інше місце допускається як виняток у випадках, коли неможливо зберегти пам'ятку на місці, за умови проведення комплексу наукових досліджень з вивчення та фіксації пам'ятки (обміри, фотофіксація тощо) (ст.22 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Надання дозволу на переміщення (перенесення) пам'яток місцевого значення належить до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини (п.8 ч.ІІ ст.5 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

Усі власники пам'яток, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини чи

їх частин або уповноважені ними органи (особи) незалежно від форм власності на ці об'єкти зобов'язані укласти з відповідним органом охорони культурної спадщини охоронний договір (ст.23 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Власник або уповноважений ним орган, користувач зобов'язані утримувати пам'ятку в належному стані, своєчасно провадити ремонт, захищати від пошкодження, руйнування або знищення відповідно до цього Закону та охоронного договору (п.1 ст.24 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

У разі виникнення загрози для збереженості пам'ятки її власник або уповноважений ним орган, особа, яка набула права володіння, користування чи управління, зобов'язані негайно повідомити про це орган охорони культурної спадщини обласної, районної державних адміністрацій та орган місцевого самоврядування, на території якого розташована пам'ятка (п.4 ст.24 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт, пристосування пам'яток національного значення здійснюються лише за наявності письмового дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації (п.1 ст.26 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Консервація, реставрація, реабілітація, музеєфікація, ремонт, пристосування пам'яток місцевого значення здійснюються за наявності письмового дозволу органу виконавчої влади обласних, міських державних адміністрацій відповідно до їхньої компетенції, на підставі погодженої з ними науково-проектної документації.

Розробленню проектів консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту, пристосування пам'яток передують проведення необхідних науково-дослідних робіт, у тому числі археологічних і геологічних (п.2 ст.26 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Роботи із збереження об'єктів культурної спадщини проводяться згідно з реставраційними нормами та правилами, погодженими центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини. Будівельні норми та правила застосовуються у разі проведення робіт із збереження об'єкта культурної спадщини лише у випадках, що не суперечать інтересам збереження цього об'єкта (п.3 ст.26 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Вимоги органів протипожежної, санітарної, екологічної охорони та інших зацікавлених органів щодо умов утримання та використання пам'яток не можуть призводити до змін пам'яток і не повинні погіршувати їхню естетичну, історичну, мистецьку, наукову чи художню цінність (ст.28 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

На охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної

спадщини (п.4 ст.32 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Землі, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно-планувальної та містобудівної документації (ст.34 Закону України «Про охорону культурної 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 (п.1 ст.36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст.19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»).

Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території (п.2 ст.36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

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 (ст.37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Усі пам'ятки археології, в тому числі ті, що знаходяться під водою, включаючи пов'язані з ними рухомі предмети, є державною власністю. Такі рухомі предмети підлягають віднесенню до державної частини Музейного фонду України, обліку та збереженню у порядку, визначеному законодавством (ст.17 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

На територіях зон охорони археологічного культурного шару слід враховувати необхідність проведення археологічних досліджень з обов'язковою умовою проведення наукової фіксації усіх етапів дослідження і всіх виявлених знахідок та інших матеріальних залишків (п.13.1.8 ДБН Б 2.2.-12:2018 «Планування і забудова територій»).

Юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України (ст.22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»).

Предложения по охране и сохранности культурного наследия

Для обеспечения охраны, сохранности и использования объектов культурного наследия, расположенных на территории, входящей в границы разрабатываемого Проекта изменений в детальный план территории,

необходимо выполнение комплекса мероприятий:

1. Памятники и объекты культурного наследия, определенные в соответствии с Законом Украины " Про охрану культурного наследия", и традиционный характер среды отдельных памятников населенных пунктов, занесенных в Список исторических населенных мест Украины, подлежат охране, а использование их территорий подлежит специальному регулированию.

2. Для населенных пунктов, занесенных в Список исторических населенных мест Украины, определяются и утверждаются в установленном порядке границы и режимы использования территорий памятников культурного наследия, зон охраны памятников культурного наследия согласно Закон Украины " Про охрану культурного наследия".

Планировочно-пространственные ограничения по охране культурного наследия, которые являются результатом разработки историко-архитектурных опорных планов, излагаются в табличной форме в дополнении к графической части и является обязательной информационной базой для разработки документации по пространственному планированию на местном уровне.

3. Планирование и застройка территорий осуществляется при соблюдении утвержденных должным образом границ и режимов использования территорий памятников культурного наследия в соответствии с особенностями использования земель историко-культурного назначения, определенных законодательством.

Состав и содержание научно-проектной документации по определению границ и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства определяются по ДСТУ Б.2.2-10: 2016.

4. Вокруг зданий и сооружений - памятников культурного наследия (архитектуры и градостроительства), при отсутствии разработанных и утвержденных в установленном порядке зон охраны в пределах расстояния, равного двойной высоте этих памятников, но в любом случае - не менее 50 м, при проектировании новых зданий и сооружений или надстройке (реконструкции) существующих необходимо сохранять ценную историческую планировку и традиционный характер застройки населенных пунктов, ценный природный ландшафт и объекты природно-заповедного фонда, обзорные точки и зоны, откуда раскрываются виды на памятники и их комплексы. При этом расстояние от каждой новостройки до памятника должна быть не менее чем увеличенный вдвое максимум из высот самого памятника и данной новостройки, что обеспечит, в частности, величину раскрытия угла обзора прохода горизонтом солнечного диска над памятником с вершиной угла у ее подножия не менее 120 градусов.

5. К памятникам и вновь выявленным объектам культурного наследия, в случае необходимости улучшения их состояния, применяется исключительно консервация, реставрация, реабилитация, музеефикация, ремонт или приспособление.

Состав и содержание научно-проектной документации на консервацию, реабилитацию, музеефикацию, ремонт, приспособление объектов культурного наследия определяется соответствующими государственными строительными

нормами.

Для зданий и сооружений - объектов культурного наследия, не занесенных в Государственный реестр недвижимых памятников Украины и к которым в случае их аварийного состояния может быть применен режим реконструкции, осуществляется при условии проведения предварительных архитектурных обмеров и разработки историко-архитектурной справки.

6. С целью сохранения физического состояния недвижимых объектов - памятников культурного наследия - от памятников культурного наследия до транспортных и инженерных коммуникаций следует предусматривать расстояния, м, не менее:

а) до проезжих частей магистральных дорог и магистральных улиц непрерывного движения:

- в условиях сложного рельефа - 100;

- на плоском рельефе - 50;

б) до сетей водопровода, канализации, газоснабжения, теплоснабжения (кроме разводящих) - 15;

в) до других подземных инженерных сетей - 5.

В условиях реконструкции сложившейся застройки указанные расстояния до инженерных сетей допускается сокращать, но принимать не менее: до водонесущих сетей - 5 м, не водонесущих - 2 м.

7. Реконструкция, регенерация, ревалоризация, ревитализация или реновация исторической застройки не допустимы на территориях: памятников культурного наследия, их охранных зон.

Реновация без изменения геометрических параметров и внешних стилевых характеристик исторической застройки допускается на отдельных участках зон регулирования застройки, если это обоснованно и предусмотрено режимом использования определенной территории, определенным историко-архитектурным опорным планом относительно зон охраны памятников культурного наследия.

8. Во время составления и выдачи заказчиком строительных работ (застройщикам) «градостроительных условий и ограничений» в пределах территории разрабатываемого ДПТ в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия предоставить «градостроительные условия и ограничения» на основании Заключения о техническом состоянии памятника культурного наследия местного значения - каменоломни Молдаванки К-24 (комплекс подземных сооружений города Одессы) с рекомендациями о возможности нового строительства на территории разрабатываемого ДПТ и необходимыми мерами по сохранности памятника культурного наследия, учесть необходимость проведения дополнительных инженерно-геологических изысканий, маркшейдерских изысканий на территории вышеуказанного памятника, предусмотреть необходимость дополнительных требований к конструктивным элементам объектов нового строительства.

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. Общественные зоны.

О-2, О-2п – Деловая зона.

Деловые зоны предназначены для размещения административных, научных, деловых, финансовых, сопутствующих к ним элементов транспортной инфраструктуры (стоянок, паркингов). В общественных зонах также могут располагаться жилые дома.

Преимущественные виды использования:

- административные здания, офисы, организации управления;
- здания смешанного использования - с жилым помещением в верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов делового, культурного, коммерческого использования;
- отдельные многоквартирные жилые дома, существовавшие на территории зоны;
- центры обслуживания;
- проектные организации и научные учреждения,
- банки, отделения банков;
- юридические учреждения;
- отделения связи, почтовые отделения;
- участки, участковые пункты управления внутренних дел.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- сооружения для временного хранения транспортных средств для обслуживания существующих в зоне объектов;
- малые архитектурные формы декоративно-технологического назначения;
- учреждения образования;
- спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения;
- учреждения культуры и искусства;
- музеи, выставочные залы, художественные галереи;
- предприятия общественного питания; магазины, торговые комплексы;
- парки, скверы, бульвары;
- предприятия социально-бытового обслуживания населения.

Допустимые виды использования:

- гаражи и стоянки, объекты автомобильного сервиса, СТО, автозаправочные станции и автозаправочные комплексы при размещении вдоль магистральных

улиц и при соблюдении санитарных разрывов;

- развлекательные комплексы;
- общественные уборные.

О-3, О-3п – Учебная зона.

Зона предназначена для размещения заведений воспитания, учреждений среднего специального и высшего образования. Зоны высших и средне-специальных учебных заведений устанавливаются с целью концентрации образовательных и сопутствующих к ним функций: учебных, информационных, культурных, оздоровительных, досуга.

Преобладающие виды использования:

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

Сопутствующие виды использования:

- общежития и дома семейного типа для проживания студентов и преподавательского состава;
- поликлиники, аптеки, реабилитационные центры;
- кабинеты врачей, занимающихся практикой;
- предприятия общественного обслуживания (парикмахерские, приемные пункты прачечной и химчистки).
- спортзалы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы;
- выставочные центры, музеи;
- зеленые насаждения ограниченного пользования (скверы, озелененные территории)
- малые архитектурные формы декоративно-технологического назначения.

Допустимые виды использования:

- гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств для обслуживания существующих в зоне объектов, объекты автомобильного сервиса, станции технического обслуживания и замены масла, автомойки, отдельно стоящие автозаправочные станции и автозаправочные комплексы с помещениями сервисного обслуживания водителей при размещении вдоль магистральных улиц и при соблюдении санитарных разрывов от сооружений преимущественного и сопутствующего видов использования;
- развлекательные комплексы;
- офисные здания;
- учреждения здравоохранения и социального обеспечения;
- общественные уборные;
- пожарные депо;

- стационарные малые архитектурные формы.

О-4, О-4п – Культурно-спортивная зона.

Зона предназначена для размещения крупных культурных и спортивно-зрелищных комплексов, концертных залов, театров, кинотеатров и т.д.

Преобладающие виды использования:

- универсальные спортивные комплексы (с трибунами)
- спортивные арены (с трибунами)
- специализированные спортивные комплексы;
- спортивные школы;
- бассейны крытые и открытые;
- спортивные клубы;
- спортивные площадки;
- теннисные корты;
- водно-оздоровительные комплексы;
- пункты проката;
- театры, концертные залы, цирк, дома культуры.
- кинотеатры;
- библиотеки, клубы;
- центры досуга, развлекательные комплексы.

Сопутствующие виды использования:

- информационные центры;
- рекламные агентства;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- аптеки
- пункты первой медицинской помощи;
- предприятия общественного питания;
- общественные уборные.
- развлекательные комплексы;
- парки, скверы, бульвары;
- сооружения инженерной инфраструктуры, способствующих работе учреждений и заведений.

Допустимые виды использования:

- открытые автостоянки и сооружения для временного хранения транспортных средств, объекты автомобильного сервиса, станции технического обслуживания и замены масла, автомойки, отдельно стоящие автозаправочные станции и автозаправочные комплексы с помещениями сервисного обслуживания водителей (розничной торговли и быстрого питания) при размещении вдоль магистральных улиц и при соблюдении санитарных разрывов от сооружений преимущественного и сопутствующего видов использования.

О-6 – Торговая зона.

Зона предназначена для размещения объектов торговли (магазинов, торговых комплексов), рыночных комплексов. Зону формируют территории преимущественно общественной застройки, на которых по градостроительной документации размещаются торговые заведения и другие объекты обслуживания населения.

Преобладающие виды использования:

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

Сопутствующие виды 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.

Допустимые виды использования:

- гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств для обслуживания существующих в зоне объектов, объекты автомобильного сервиса, станции технического обслуживания и замены масла, автомойки, отдельно стоящие автозаправочные станции и автозаправочные комплексы с помещениями сервисного обслуживания водителей при размещении вдоль магистральных улиц и при соблюдении санитарных разрывов от сооружений преимущественного и сопутствующего видов использования;
- общественные уборные;
- пожарные депо;
- стационарные малые архитектурные формы.

II. Жилая зона.

Зоны смешанной жилой застройки и общественной застройки Ж-5, Ж-5п

Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью выше пяти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Преобладающие виды использования:

- многоквартирные, выше пяти этажей, жилые дома.

Сопутствующие виды использования:

- встроенные, подземные, полуподземные гаражи и открытые стоянки;
- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта;
- административные здания, офисы;
- коммунальные предприятия по обслуживанию и эксплуатации жилого фонда;
- индивидуальные жилые дома, существовавших на территории зоны;
- общежития;
- библиотеки;
- выставочные залы, музеи;
- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
- помещение 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;
- объекты социально бытового обслуживания;
- отделения банков;
- юридические конторы;
- отделения связи, почтовые отделения;
- магазины торговой площадью до 200,0 м²;
- малые архитектурные формы декоративно-технологического назначения;
- площадки во внутривортовых пространствах - детские, отдыха, спортивные, хозяйственные.

Допустимые виды использования:

- спортивные залы;
- культовые сооружения;
- гостиницы;
- многоэтажные гаражи;
- пожарные депо;
- объекты автомобильного сервиса, станции технического обслуживания и замены масла, автомойки, отдельно стоящие автозаправочные станции и автозаправочные комплексы с помещениями сервисного обслуживания водителей при размещении вдоль магистральных улиц и при соблюдении санитарных разрывов от сооружений преимущественного и сопутствующего видов использования.

III. ТР-2 – Зона улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования:

- 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. Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон.

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

В границах территориальных зон выделены следующие подзоны:

Таблица 8.2.

	Территориальные зоны	Подзоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны.	
О-2 п	Деловая зона	
О-3 п	Учебная зона.	О-3-ИК
О-4 п	Культурно-спортивная зона	
О-6	Торговая зона	
	II. Ж- Жилые зоны:	
Ж-5, Ж-5 п	Зона смешанной застройки	Ж-5-ИК
	III. Тр-Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-2	Зона транспортной инфраструктуры	ТР-2-ИК

Индексы подзон в вышеприведенной таблице означают:

ИК - зоны охраны объектов культурного наследия.

№ п/п	Планировочные и другие ограничения	Индекс ограничений
1.	Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий V класса вредности	1
2.	Ограничения на территориях зон охраны памятников культурного наследия	30

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

I. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗОНЫ.

О-2 п– Деловая зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Вид объекта градостроительства	В соответствии с перечнем преимущественных, сопутствующих и допустимых видов использования
2	Площадь земельного участка	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» прил. Е.4, ДБН В.2.2-9-2009 "Общественные здания и сооружения» и в соответствии с профильным ДБН по типу объекта
3	Предельно допустимая высота строения	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий», ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения» и ДБН В.1.2-7-2008 « Основные требования к зданиям и сооружениям. Пожарная безопасность »; и в соответствии с профильным ДБН по типу объекта
4	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
5	Максимально допустимая плотность застройки	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий», таб.6.9
6	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» и предпроектных разработок.

7	Планировочные ограничения	В соответствии со Схемой зонирования территории г. Одесса, графической части Плана зонирования м. Одессы, схем «Правила охраны и использования исторических ареалов г. Одесса», ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий»
8	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» пп. 6.1.20-6.1.24; с учетом санитарных норм и норм инсоляции
9	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» раздел 11, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети», и предпроектных разработок
10	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні изыскания для строительства»
11	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно ЗУ «О благоустройстве населенных пунктов »№ 4220-VI от 22.12.2011; ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» и в соответствии с профильными ДБН по типу объекта
12	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Определяется согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» раздел 10, ДБН В.2.3-5-2018 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН 2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и согласно предпроектных разработок
13	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» таб. 10.7., таб.10.8. и

		ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»
14	Требования по охране культурного наследия	<p>В соответствии с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - научно-проектной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одесса», утвержденной Приказом Министерства культуры и туризма Украины 20.06.2008 г. № 728/0 / 16-08; - графической частью Плана зонирования м. Одессы; - схемами «Правила охраны и использования исторических ареалов г. Одесса. Схема размещения границ исторических ареалов, зон охраны памятников и объектов культурного наследия г. Одесса»; - таблицы 3.2 «Требования к участкам, которые находятся в зонах охраны памятников культурного наследия» текстовой части Плана зонирования г. Одесса; - ЗУ «Об охране культурного наследия», «Об охране археологического наследия» и другими нормативными документами в области охраны культурного наследия; - ДСТУ Б В.2.2-10:2016 «Состав и содержание научно-проектной документации по определению границ и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»; - разделами 4.5;7 пояснительной записки данного детального плана территории; - разделу 13 ДБН В.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий».

О-3 п– Учебная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Вид объекта градостроительства	В соответствии с перечнем преимущественных, сопутствующих и допустимых видов использования
2	Площадь земельного участка	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» прил. Е.4, ДБН В.2.2-9-2009 "Общественные здания и сооружения» и в соответствии с профильным ДБН по типу объекта
3	Предельно допустимая высота строения	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий», ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения» и ДБН В.1.2-7-2008 « Основные требования к зданиям и сооружениям. Пожарная безопасность»; и в соответствии с профильным ДБН по типу объекта
4	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
5	Максимально допустимая плотность застройки	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий», таб.6.9
6	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» таб.9.1. , ДБН В.2.2-4:2018, ДБН В.2.2-3:2018 и предпроектных разработок.

7	Планировочные ограничения	В соответствии со Схемой зонирования территории г. Одесса, графической части Плана зонирования м. Одессы, схем «Правила охраны и использования исторических ареалов г. Одесса», ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий»
8	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» пп. 6.1.20-6.1.24; с учетом санитарных норм и норм инсоляции
9	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» раздел 11, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети», и предпроектных разработок
10	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні изыскания для строительства»
11	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно ЗУ «О благоустройстве населенных пунктов »№ 4220-VI от 22.12.2011; ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» и в соответствии с профильными ДБН по типу объекта
12	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Определяется согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» раздел 10, ДБН В.2.3-5-2018 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН 2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и согласно предпроектных разработок
13	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» таб. 10.7., таб.10.8. и

		ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»
14	Требования по охране культурного наследия	<p>В соответствии с:</p> <ul style="list-style-type: none"> -научно-проектной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одесса», утвержденной Приказом Министерства культуры и туризма Украины 20.06.2008 г. № 728/0 / 16-08; - графической частью Плана зонирования м. Одессы; - схемами «Правила охраны и использования исторических ареалов г. Одесса. Схема размещения границ исторических ареалов, зон охраны памятников и объектов культурного наследия г. Одесса»; - таблицы 3.2 «Требования к участкам, которые находятся в зонах охраны памятников культурного наследия» текстовой части Плана зонирования г. Одесса; - ЗУ «Об охране культурного наследия», «Об охране археологического наследия» и другими нормативными документами в области охраны культурного наследия; - ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 «Состав и содержание научно-проектной документации по определению границ и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»; - разделами 4.5; 7 пояснительной записки данного детального плана территории; - разделу 13 ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий».

О-4 п– Культурно-спортивная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Вид объекта градостроительства	В соответствии с перечнем преимущественных, сопутствующих и допустимых видов использования
2	Площадь земельного участка	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» прил. Е.4, ДБН В.2.2-9-2009 "Общественные здания и сооружения», ДБН В.2.2-16-2005 «Культурно-зрелищные и досуговые учреждения »; ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения» и в соответствии с профильным ДБН по типу объекта
3	Предельно допустимая высота строения	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий», ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», ДБН В.2.2-16-2005 «Культурно-зрелищные и досуговые учреждения »; ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения» и ДБН В.1.2-7-2008 « Основные требования к зданиям и сооружениям. Пожарная безопасность »; и в соответствии с профильным ДБН по типу объекта
4	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
5	Максимально допустимая плотность застройки	Не определяется
6	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» и предпроектных разработок.

7	Планировочные ограничения	В соответствии со Схемой зонирования территории г. Одесса, графической части Плана зонирования м. Одессы, схем «Правила охраны и использования исторических ареалов г. Одесса», ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий»
8	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» пп. 6.1.20-6.1.24; с учетом санитарных норм и норм инсоляции
9	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» раздел 11, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети», и предпроектных разработок
10	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні изыскания для строительства»
11	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно ЗУ «О благоустройстве населенных пунктов »№ 4220-VI от 22.12.2011; ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» и в соответствии с профильными ДБН по типу объекта
12	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Определяется согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» раздел 10, ДБН В.2.3-5-2018 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН 2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и согласно предпроектных разработок
13	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» таб. 10.7., таб.10.8. и

		ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»
14	Требования по охране культурного наследия	<p>В соответствии с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - научно-проектной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одесса», утвержденной Приказом Министерства культуры и туризма Украины 20.06.2008 г. № 728/0 / 16-08; - графической частью Плана зонирования м. Одессы; - схемами «Правила охраны и использования исторических ареалов г. Одесса. Схема размещения границ исторических ареалов, зон охраны памятников и объектов культурного наследия г. Одесса»; - таблицы 3.2 «Требования к участкам, которые находятся в зонах охраны памятников культурного наследия» текстовой части Плана зонирования г. Одесса; - ЗУ «Об охране культурного наследия», «Об охране археологического наследия» и другими нормативными документами в области охраны культурного наследия; - ДСТУ Б В.2.2-10:2016 «Состав и содержание научно-проектной документации по определению границ и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»; - разделами 4.5; 7 пояснительной записки данного детального плана территории; - разделу 13 ДБН В.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий».

II. ЖИЛАЯ ЗОНА

Ж-5 п- Зона смешанной застройки.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Вид объекта градостроительства	В соответствии с перечнем преимущественных, сопутствующих и допустимых видов использования
2	Площадь земельного участка	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» прил. Е.4, ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые дома. Основные положения», ДБН В.2.2-9-2009 "Общественные здания и сооружения» и в соответствии с профильным ДБН по типу объекта
3	Предельно допустимая высота строений	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий», ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения» и ДБН В.1.2-7-2008 « Основные требования к зданиям и сооружениям. Пожарная безопасность»; и в соответствии с профильным ДБН по типу объекта
4	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий», таб.6.2.
5	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» таб. 6.1.16, прил. В.1.
6	Расстояния от проектируемых объектов до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» и предпроектным разработкам.
7	Планировочные ограничения	В соответствии со Схемой зонирования территории г. Одесса,

		графической части Плана зонирования м. Одессы, схем «Правила охраны и использования исторических ареалов г. Одесса», ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий»
8	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» пп. 6.1.20-6.1.24; с учетом санитарных норм и норм инсоляции
9	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» раздел 11, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети», и предпроектных разработок
10	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні изыскания для строительства»
11	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно ЗУ «О благоустройстве населенных пунктов »№ 4220-VI от 22.12.2011; ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» и в соответствии с профильными ДБН по типу объекта
12	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Определяется согласно ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» раздел 10, ДБН В.2.3-5-2018 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН 2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и согласно предпроектных разработок
13	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» таб. 10.7., таб.10.8. и ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»
14	Требования по охране	В соответствии с:

культурного наследия

-научно-проектной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны.

Определение границ исторических ареалов г. Одесса», утвержденной Приказом Министерства культуры и туризма Украины 20.06.2008 г. № 728/0 / 16-08;

- графической частью Плана зонирования м. Одессы;

- схемами «Правила охраны и использования исторических ареалов г. Одесса. Схема размещения границ исторических ареалов, зон охраны памятников и объектов культурного наследия г. Одесса»;

- таблицы 3.2 «Требования к участкам, которые находятся в зонах охраны памятников культурного наследия» текстовой части Плана зонирования г. Одесса;

- ЗУ «Об охране культурного наследия», «Об охране археологического наследия» и другими нормативными документами в области охраны культурного наследия;

- ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 «Состав и содержание научно-проектной документации по определению границ и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»;

- разделами 4.5; 7 пояснительной записки данного детального плана территории;

- разделу 13 ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий».

9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории

Генеральным планом г. Одессы, утвержденным решением Одесского городского совета №6489-VI от 25.03.2015г., в границах разработки проекта изменений в детальный план предусматривается размещение многоквартирной жилой застройки за счет реконструкции существующей территории.

Решением сессии № 6934-VI от 10.09.2015 утвержден детальный план территории в границах улиц: Степовая, Дальницкая, Балковская, Бабеля, Михайловская площадь в г.Одессе.

В соответствии с вышеуказанным детальным планом за счет реконструкции территории недействующего завода ОАО «Станконормаль» предусмотрено новое строительство 16-17-18-20-этажного общественно-жилого комплекса общей площадью квартир - 80100,00м² с встроенно-пристроенными помещениями общественного обслуживания и подземным паркингом, а также строительство 4х-этажного спортивного центра общей площадью – 3 000,00 м² со спортивными залами, бассейнами, спортивным кафе и паркингом по ул.Михайловской, 16-18А.

Также в соответствии с вышеуказанным детальным планом на расчетный срок реализации (до 2032г.) предусмотрено:

- за счет реконструкции участков ветхой и аварийной жилой застройки строительство 4-16-этажной жилой застройки общей площадью квартир - 212800,00м² с встроенно-пристроенными общественными помещениями общей площадью - 14200,00м² и подземными паркингами на 2527 машиномест;

- за счет территорий, освободившихся после выноса коммунально-складских и производственных предприятий, строительство 2-х этажного детского сада на 190 мест, 2-хэтажного детского сада на 170 мест, 3-хэтажной общеобразовательной школы на 1320 мест с 4-хэтажным корпусом Одесского областного института усовершенствования учителей.

В соответствии с вышеуказанным детальным планом на расчетный срок реализации (до 2032г.) не предусмотрено:

- сохранение детской юношеской спортивной школы по ул.Михайловской,18;
- сохранение пожарного депо по ул.Михайловской, 3;
- сохранение памятника культурного наследия по ул.Степовой,10 (информация о котором отсутствовала в предоставленных заказчиком исходных данных).

Проект изменений в детальный план территории в границах улиц: Степовая, Дальницкая, Балковская, Бабеля, Михайловская площадь в г.Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета №3470-VII от 18.07.2018г.

Разработка проекта изменений в вышеуказанный детальный план территорий обусловлена объективной необходимостью сохранения на расчетный срок реализации (до 2032г.): детской юношеской спортивной школы по

ул.Михайловской,18; пожарного депо по ул.Михайловской, 3.; памятника культурного наследия по ул.Степовой,10, а также учета условий и ограничений, вызванных развитием программы памятника истории науки и техники местного значения - комплекс подземных сооружений каменоломни Молдаванки.

Данный проект изменений в детальный план территории разработан с учетом сохранения на расчетный срок реализации (до 2032г.) основных нормативных градостроительных показателей в границах разработки: плотность населения (чел/га); плотность жилого фонда ($\text{м}^2/\text{га}$); норма жилой обеспеченности ($\text{м}^2/\text{чел}$); процент застройки территории (%); норма озеленения общего пользования ($\text{м}^2/\text{чел}$); обеспеченность объектами социальной инфраструктуры; норма обеспеченности машиноместами постоянного и временного хранения.

Также сохранена в проекте изменений в детальный план территории основная концепция жилой застройки зданиями смешанной этажности с встроенно-пристроенными и отдельно стоящими объектами повседневного и периодического обслуживания. Основная концентрация объектов общественного обслуживания предусмотрена в пределах планировочного каркаса рассматриваемой территории (Михайловская, ул.Михайловская, ул.Дальницкая, ул.Степовая).

Решениями данного проекта изменений сохраняются общежития Одесского колледжа транспортных технологий и завода «Станконормаль» общей вместимостью около 144 мест, жилые дома средней этажности по ул. Головковской, 21/23, ул.Степовой,10 и ул. Степовой, 18 общей численностью квартир около 108 шт., магазин по ул. Степовой, 18/20.

Также следует учитывать строящийся комплекс жилых домов по ул.Михайловской, 8 на 1 241 квартиру общей площадью 66 237 м^2 и двух подземных паркингов общей вместимостью 400 машиномест, а также крытых стоянок для временного хранения вместимостью 50 машиномест.

Здания областной детской юношеской спортивной школы по дзюдо и регби и государственной пожарно-спасательной части ГСЧС сохраняются с последующей реконструкцией с возможным расширением.

Проектом изменений в детальный план на участке 0,3588 га по ул.Михайловской, 18А предусмотрено строительство 18-этажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного обслуживания и паркинга на 48 машиномест.

В проектируемом жилом доме предусмотрено 216 квартир общей площадью 7.520,0 м^2 и встроенно-пристроенные помещения обслуживания общей площадью 800,0 м^2 , в том числе амбулатории семейной медицины общей площадью 100 м^2 .

Также на участке 0,40 га по ул. Головковской, 36 намечено размещение отдельностоящего 2-хэтажного детского сада на 190 мест.

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.

Также на расчетный срок реализации ДПТ (до 2032г.) за счет реконструкции участков ветхой и аварийной жилой застройки и освободившихся за счёт выноса коммунально-складских и производственных предприятий территориях предусмотрено строительство следующих объектов:

1) 8-12-этажный 5-исекционный жилой дом на 320 квартир общей площадью 20 700м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 400м², пристроенным спортивным комплексом и бассейном общей площадью 4 400 м², с подземным паркингом на 350 машино-мест;

2) 8-10-этажный 2-хсекционный жилой дом на 128 квартир общей площадью 9 200м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 1 800м² с подземным паркингом на 130 машино-мест;

3) 8-10-этажный 3-хсекционный жилой дом на 176 квартир общей площадью 12 200м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 2 300м² с подземным паркингом на 175 машино-мест;

4) 6-8-этажный 5-исекционный жилой дом на 232 квартир общей площадью 13 600м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 2 300м² с подземным паркингом на 225 машино-мест;

5) 4-12-этажный 6-исекционный жилой дом на 320 квартиры общей площадью 22 300м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 3 800м² с встроенно-пристроенным досуговым центром общей площадью 2 800 м² с подземным паркингом на 320 машино-мест;

6) 4-12-этажный 8-исекционный жилой дом на 488 квартир общей площадью 35 000м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 3 300м² с подземным паркингом на 420 машино-мест;

7) 6-14-этажный 4-исекционный жилой дом на 320 квартир общей площадью 20 000м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 3 100м² с подземным паркингом на 250 машино-мест;

8) 6-16-этажный 6-исекционный жилой дом на 520 квартир общей площадью 37 300м² со встроенными общественными помещениями общей площадью 3 100м² с подземным паркингом на 430 машино-мест;

9) 2-хэтажный детский сад на 190 мест;

10) 2-хэтажный детский сад на 190 мест;

11) 3-хэтажная общеобразовательная школа на 1320 мест с 4-хэтажным корпусом Одесского областного института усовершенствования учителей.

Ниже приведено проектное распределение территории на расчетный срок (Таблица 9.1) в пределах микрорайона.

Таблица 9.1

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилые территории	14,04	70,8
2.	Территории общественного назначения	3,28	16,5
3.	Коммунально-складские и производственные территории	0,00	0,0
4.	Территории магистральных улиц, площадей	2,51	12,7
Всего		19,83	100,00

10. Жилой фонд и расселение

Характеристика существующего сохраняемого жилого фонда представлена в таблице 10.1.

Таблица 10.1.

№ №	Наименование	Общая площадь квартир, м ²	Количество квартир/мест шт.	Кол-во жителей чел.	Адрес
1	Общежитие ОКТТ	4850	131	221	ул.Степовая, 2/4
2	Общежитие завода «Станконормаль»	480	13	22	ул.Михайлов-ская,2
3	3-хэтажный жилой дом	2017	48	112	ул.Степовая, 10
4	4-хэтажный жилой дом	1680	45	76	ул.Степовая, 18
5	4-хэтажный жилой дом	750	15	32	ул.Головков- ская,21/23
6	19-этажный жилой дом	6457	142	355	ул.Михайловская, 8
7	19-этажный жилой дом	6337	124	310	ул.Михайловская, 8
8	18-этажный двухсекционный жилой дом	12866	208	520	ул.Михайловская, 8
9	19-этажный жилой дом	6725	108	270	ул.Михайловская, 8
10	19-этажный жилой дом	5950	108	270	ул.Михайловская, 8

11	21-этажный жилой дом	7182	114	285	ул.Михайловская, 8
12	21-этажный жилой дом	6819	133	333	ул.Михайловская, 8
13	21-этажный двухсекционный жилой дом	13901	304	760	ул.Михайловская, 8
	Итого:	76014	1493	3466	

Перечень проектируемых жилых домов приведен в таблице 10.2.

Таблица 10.2.

№ п/п	Наименование проектируемого объекта	Единица измерения	Показатели
<i>Многоэтажные жилые дома</i>			
1	18-этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	квартир	216
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	800
2	8-12-этажный 5-исекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	квартир	320
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	400
3	8-10-этажный 2-хсекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	квартир	128
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	1800
4	6-8-этажный 5-исекционный жилой дом со встроенными общественными	квартир	232

	помещениями		
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	2300
5	8-10-этажный 3-хсекционный жилой дом	квартир	176
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	2300
6	4-12-этажный 6-исекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	квартир	320
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	3800
7	6-14-этажный 4-исекционный жилой дом со встроенным досуговым центром	квартир	320
	- встроенные помещения досугового центра	Общая площ., м ²	3100
8	6-16-этажный 6-исекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	квартир	520
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	3100
9	4-12-этажный 8-исекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	квартир	488
	- встроенные помещения	Общая площ., м ²	3300
	<u>Итого:</u>	квартир	<u>2720</u>
		Общая площ., м²	<u>20900</u>

Общее количество квартир на расчётный период в границах ДПТ 4213 шт. количество жителей в них- 10 366 чел., общая площадь – 253 834 м². Площадь проектируемых встроенных помещений учреждений обслуживания – 28 100 м².

Расчетная плотность населения (нетто) 10 366 чел./14,04 га = 738 чел./га.

Нормативная плотность населения (нетто) согласно ДБН Б.2.2-12-2018 прил.В.1. при средней этажности 11 этажей – 777,5 чел./га.

Расчетная плотность жилого фонда (нетто) $253\ 834\text{ м}^2/14,04\ \text{га} = 18\ 079\ \text{ м}^2/\text{га}$.

Нормативная плотность жилого фонда (нетто) согласно ДБН Б.2.2-12-2018 прил.В.1. при средней этажности 11 этажей 24 625 м²/га.

11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов

В таблице 11.1 приведена характеристика объектов повседневного обслуживания в соответствии с ДБН Б.2.2-12-2018 прил.Е.1., размещаемых в пределах границ детального плана расчетный период.

В отдельно-стоящих зданиях будут размещаться: общеобразовательная школа на 1320 мест, спортивный комплекс, и два детских дошкольных учреждения по 190 мест.

В соответствии с письмом Департамента охраны здоровья Одесского городского совета № 01-27/1500 от 03.10.2018г. на рассматриваемой территории необходимо предусмотреть амбулаторию общей практики семейном медицины и педиатрического отделения площадью не менее 200 м², рассчитанных на 10 тыс. взрослого и 3,5 тыс. детского населения. Проектом предлагается разместить 100 м² по ул.Михайловской и 200 м² по ул.Головковской во встроенно-пристроенных помещениях к жилым домам.

Обеспечение жителей проектируемых домов учреждениями культуры и искусства, предприятиями торговли, общественного питания и бытового обслуживания будет удовлетворяться существующими и новыми объектами сферы обслуживания, предусмотренными во встроенно-пристроенных помещениях проектируемых жилых зданий.

Таблица 11.1

Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина в расчёте на 1 тыс. чел.	Существующая потребность	Существующая обеспеченность	Потребность на расчётный период	Обеспеченность на расчётный период	Наличие предприятий и учреждений обслуживания
Население	тыс. чел	-	5,125		10,366		
1. УЧРЕЖДЕНИЯ ОБРАЗОВАНИЯ							
Детские дошкольные учреждения	Мест	37,5*	192	+	389	380+	*Детский сад-ясли №41, ул. Картамышевская, 10 *Детский сад-ясли №237, пер. Прохоровский, 4 *Детский сад-ясли №26, ул. Болгарская, 60 *Детский сад-ясли №78, ул. Болгарская, 59 *Детский сад-ясли комбинированного типа №238, ул. Мельницкая, 24 *2 проектируемых детских сада по 190 мест
Общеобразовательные школы	Мест	133,5*	684	+	1384	1320+	*ООШ I-III ступеней №1, Михайловская пл., 10; *ООШ I-III ступеней №60, ул. Комитетская, 5; *ООШ I-III ступеней №18, ул. Прохоровская, 59; *Частная школа для мальчиков «Ор Самеах», ул. Михайловская, 29/31; *Частная школа для девочек «Ор Самеах», пер. Картамышевский, 5/7; ул. Головковская, 54 * Вечерняя общеобразовательная школа II-III ступеней №3, ул. Б. Хмельницкого, 92 * Проектируемая общеобразовательная школа на 1320 мест
2. УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА							
Аптеки	Объект	0,09	1	+	1	+	* Аптека, ул. Степовая, 30 * Аптека, ул. Степовая, 15 * В первых этажах проектируемых зданий
Помещ. для физкультур.-оздоровит.	м ² общей площ.	30,0	153,8	+	311,0	2600	*Фитнес-клуб, ул. Комитетская, 24Б *Фитнес-клуб, ул. Балковская, 120/1 *Картинг клуб, ул. Прохоровская, 48

занятий в микрорайоне							*Спортклуб, ул.Степовая, 28 *Спортивная секция айкидо, ул.Степовая, 30
Спортивные залы общего пользования	м ² площ. пола	40,0	205,0	+	414,6	+	* Проектируемый встроенно-пристроенный спортивный комплекс * Реконструируемая спортивная школа по дзюдо и регби
Бассейны общего пользования	м ² зерк. воды	20,0	102,5	-	207,3	2600	* Проектируемый встроенно-пристроенный спортивный комплекс
3. УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА, КУЛЬТОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ							
Универсальный зал	Посетительских мест	10	51	+	104	+	* Студия восточного танца, ул.Балковская, 197; *Спортивно-развлекательный комплекс, ул.Комитетская, 24Б *Кинотеатр «Родина», ул.Мечникова,104
Клубные учреждения и центры досуга	Посетительских мест	15	77	+	155	+	*Торгово-развлекательный комплекс, предусмотренный к строительству по ул. Разумовской, 48/51 *Проектируемый досуговый центр *Центр развития детей, ул.Комитетская, 24б
Городские массовые библиотеки	чит. мест	2	10	+	21	+	*ДЦНТИ, ГП Одесская железная дорога, ул.Степовая,44 *Библиотека №6, ул. Степовая, 6б
4. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ							
Магазины продтоваров	м ² торг. площ.	95,0	486,9	+	984,8	+	*Продуктовый магазин, ул. Михайловская пл.,1 *Продуктовые магазины, ул. Картамышевская, 40а, 40/1 *Супермаркет, ул. Степовая,30 *Супермаркет, ул. Балковская, 143а *Супермаркет, ул. Косвенная, 55а *Супермаркет, ул. Михайловская, 8 к.3 * В первых этажах проектируемых зданий
Магазины промтоваров	м ² торг. площ.	110,0	563,8	+	1140,3	+	*Магазин косметики и бытовой химии, ул.Степовая, 28 * В первых этажах проектируемых зданий
Предприятия общест-венного питания	Мест	7	36	+	73	+	*Кафе, ул. Балковская, 84 *Кафе, ул. Балковская, 120/2 *Бар, ул.Комитетская, 24Б *Кофейня, ул.Картамышевская, 9в

							*Кофейня, ул.Степовая, 30 * В первых этажах проектируемых зданий
Предприятия бытового обслуживания	Рабоч. мест	1,5	8	+	16	+	*Салон красоты, ул.Косвенная, 78Б *Салон красоты, ул.Косвенная, 55 *Салон красоты, ул. Степовая, 30 *Парикмахерская, ул. Степовая, 19 *Центр бытовых услуг, ул. Мельницкая, 24а *Центр бытовых услуг, пер.Разумовский 1-й,8 *Центр бытовых услуг, ул.Б.Хмельницкого, 65 *Ремонт обуви (киоск), ул.Запорожская, 18 *Ремонт обуви, ул.Дальницкая, 5 *Ателье, ул.Б.Хмельницкого, 32 * Сервисный центр, ул.Степовая,30 * Сервисный центр, ул.Балковская, 143 * В первых этажах проектируемых зданий
5. ОРГАНИЗАЦИИ И УЧРЕЖДЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ, ПРОЕКТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, КРЕДИТНО-ФИНАНСОВЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ СВЯЗИ							
Отделения связи	Объект	0,16	1	+	2	+	*Гор.отделение святы №91, пер.Картамышевский,2 *Гор.отделение святы №5, ул.Болгарская,39
Опорный пункт охраны порядка	м ² общей площ.	30,0	153,8	+	311,0	+	Участковый пункт полиции, Хмельницкий отдел полиции ГУНП Малиновского отдела, ул.Средняя, 47
Обществен. туалеты	При-бор	1	5	+	10	+	Туалет, Михайловский сквер

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

Генеральным планом развития г. Одессы, утвержденным 25.03.2015г., 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.

Основная транспортная нагрузка, связанная с обслуживанием рассматриваемой в проекте изменений в детальный план территории приходится на ул. Балковскую, ул. Дальницкую и ул. Степовую. В связи с этим, а также в соответствии со схемой улично-дорожной сети генерального плана г. Одессы, проектом изменений в детальный план территории предусмотрено формирование магистрали общегородского значения непрерывного движения по ул. Балковской.

Все пересечения с магистралью непрерывного движения выполняются в разных уровнях. Примыкания других улиц к магистрали осуществляются только правыми поворотами.

Реконструкция ул. Дальницкой, являющейся магистралью общегородского значения регулируемого движения, предусматривает поперечник в линиях застройки 32м с расширением проезжей части улицы до 19,0м. Выделены три полосы движения в обоих направлениях, а также запроектирована развязка в разных уровнях в виде путепровода на пересечении с улицей Балковской.

Реконструкция ул. Степовой, являющейся магистралью общегородского значения регулируемого движения, предусматривает поперечник в линиях застройки – 30,0 м и расширение проезжей части до 15,0м.

Реконструкция вышеуказанных магистралей общегородского значения позволит оптимизировать движение общественного транспорта (трамвая, автобусов и маршруток), создать разветвленную систему пассажирского транспорта, что значительно улучшит транспортное обслуживание территории в границах разработки проекта изменений в детальный план и района в целом, а также повысит надежность транспортной системы.

Кроме транспортной системы, которая обеспечивает внешние транспортные связи территории в границах проекта изменений в детальный план с объектами внешнего транспорта и центром города, в проекте предусмотрена система межквартальных улиц местного значения: ул. Михайловской; ул. Головковской, ул. Бабеля, ул. Михайловская площадь, обеспечивающих внутрирайонные транспортные связи.

Реконструкция вышеуказанных улиц предусматривает поперечники в линиях застройки: ул. Михайловской – 25,0м; ул. Головковской -25,0м; ул. Бабеля -

28,0м, ул. Михайловская площадь – 20,0 м, а также расширение проезжей части: ул. Михайловской – 11,5м; ул. Головковской – 11,5м; ул. Бабеля – 11,5м. На всех вышеуказанных улицах предусмотрены две полосы движения по 2,75м каждая и две полосы для временной парковки по 3,0 м. Это позволит создать ориентировочно 60 машиномест для временной стоянки автомобилей.

Кроме развитой системы улиц и их проезжих частей, предусматривается система пешеходных дорожек, велодорожек и полос озеленения.

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

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

Параметры улиц в красных линиях были определены, исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной сети города и требований нормативной документации ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий», В.2.3 - 5 - 2018 "Улицы и дороги населенных пунктов" и представлены в таблице 12.1.

Таблица 12.1

№	Наименование улицы	Функция	Ширина в красных линиях, м.	Ширина проезжей части, м.
01	Балковская	Магистральная улица общегородского значения, непрерывного движения	50,00	24,00
02	Дальницкая	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	32,00	19,00
03	Степовая	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	30,00	15,0 0
04	Михайловская	Жилая улица	25,00	11,50
05	Головковская	Жилая улица	25,00	11,50
06	Бабеля	Жилая улица	28,00	11,50
07	Михайловская площадь	Жилая улица	20,00	6,50

Количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» (см. таблицу 12.2). По своим характеристикам, многоквартирные жилые дома не относятся к социальным.

Таблица 12.2

№ з/п	Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности	Количество машино-мест	
		для постоянного хранения автомобилей	для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
1	Жилые здания, которые размещаются в средней зоне города	0,8	0,15

Количество квартир в проектируемых жилых зданиях 4213. Примем, что 60% проектируемых квартир однокомнатные. Тогда потребность в местах постоянного хранения автотранспорта для проектируемых жилых домов составляет:

- для однокомнатных квартир $2528 \times 0,8 \times 0,5 = 1011$ машино-мест;
- для остальных квартир $1685 \times 0,8 = 1348$ машино-мест.

Для временного хранения $2359 \times 0,15 = 354$ машино-места.

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей составит $1011 + 1348 = 2359$ машино-мест. Для временного хранения **354** машино-места.

Расчет потребности в местах временного хранения автомобилей сотрудников и посетителей новых объектов обслуживания и учреждений общественного назначения, предусматриваемых в границах проектируемой территории, представлен ниже в таблице 12.3.

Таблица 12.3

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Показатель		
			Проектное количество	Нормативное количество на 100 мест/м ² площади	Расчетное количество
1	Детсады	Работник	100	5	5
2	Школа	Работник	100	5	5
3	Спортивная школа	Работник	40	5	2
4	Спортивный комплекс с бассейном	Посет.	100	6	6
5	Амбулатории	Посет.	24	15	4
6	Досуговый центр	Мест	100	15	15
7	Офисные помещения	Раб. мест	2150	5	108
	Итого:				145

Таким образом, общая потребность проектируемых учреждений и предприятий обслуживания, а также жилых домов в местах постоянного и временного хранения автомобилей составит **2858** машино-место на расчетный период. Результаты расчета количества необходимых машино-мест для обслуживания предприятий и учреждений в границах проектируемой территории (согласно табл. 10.7 ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий») и оценки емкости проектируемых паркингов и открытых автостоянок говорят о полном обеспечении местами временного хранения автомобилей (**2858** м/м).

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 «Столбовая», уличная водопроводная сеть преимущественно кольцевая и имеет диаметр 750-1000мм (ул. Дальницкая), 500мм (ул. Балковская).

Согласно письму филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 5293-09/9785 от 29.10.2018г. протяженность сетей водоснабжения составляет 3,72 км. Объем водопотребления составляет 0,324 тыс. м³/сут.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных коллекторов с подключением к существующему общесплавному коллектору глубокого заложения по ул. Балковской. Сеть самотёчной канализации Ø 1500мм проходит по ул. Дальницкой, по другим улицам – Ø 500-600мм.

Протяженность сетей водоотведения составляет 2,888 км. Объем водоотведения составляет 0,306 тыс. м³/сут.

С увеличением объёма жилого фонда увеличится водопотребление и водоотведение микрорайона (ориентировочно до 2,84 тыс. м³/сут.), а соответственно и нагрузка на инженерные сети. Большая часть водопроводных и канализационных сетей амортизирована и требует замены.

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

В связи с тем, что централизованный водопровод является основным источником воды, полив предусматривается из хозяйственно-питьевого

водопровода два раза в сутки по два часа в часы минимального водопотребления.

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 «Ленинская», ПС 110/6кВ «ЗРС»).

В соответствии с письмом АО «Одессаоблэнерго» № 101/07/03-6412 от 03.10.2018г. объем суммарного потребления электроэнергии – 3,2 МВт (в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 2,1 МВт). С увеличением объема жилого фонда увеличится потребление электроэнергии (ориентировочно до 29,6МВт).

Для обеспечения надежного электроснабжения с учетом электроснабжения новых потребителей, которые предусмотрены проектом изменений в детальный план, рекомендуется проведение следующих мероприятий:

1. На главной понизительной подстанции провести реконструкцию с заменой существующих трансформаторов на трансформаторы большей мощности (2х40МВА).

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.

5. Строительство новой ПС «Балковская» 110/10 кВ в соответствии с решениями генерального плана, сооружение распределительных пунктов, проведение новых линий энергоснабжения.

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.

В соответствии с письмом коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» № 15/01-03-7 от 06.04.2015г. суммарная тепловая нагрузка объектов, получающих теплоэнергию от источников тепла КП «ТГО» составляет 1,6Гкал/час. Общая протяженность действующих тепловых сетей в 2-х трубном исполнении 1165 м (по ул.Бабеля и ул.Балковской).

Для общественной застройки и объектов обслуживания предусматриваются автономные источники теплоснабжения.

Теплоснабжение проектируемых многоквартирных многоэтажных домов производится от пообъектных крышных котелен.

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

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

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

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

В соответствии с письмом управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одесагаз» № 2791/09 от 01.11.2018г.расход газа составляет – 0,713 млн. м³/год, в том числе на промышленность и коммунально-бытовые услуги 0,176 млн. м³/год.

Газопровод среднего давления проходит по ул.Бабеля, Михайловской,Головковской.

Протяженность газопроводов:

распределительных среднего давления – \varnothing 40 – \varnothing 377; L=1.7433 км

распределительных низкого давления – \varnothing 57- \varnothing 325; L=3.5854 км

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

Согласно разд.15 ДБН Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» при проектировании проездов и пешеходных путей следует обеспечивать возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе с встроенно-пристроенными помещениями, и доступ пожарно-спасательных подразделений с автолестниц и автоподъемников в любое помещение или квартиру

Для пожарных автомобилей следует предусматривать проезды шириной не менее 3,5 м или полосы шириной не менее 6 м, которые должны быть рассчитаны на соответствующие нагрузки от пожарного автомобиля.

К жилым зданиям высотой 9 этажей и выше и к общественным зданиям высотой 5 этажей и выше проезды следует предусматривать со всех сторон. До зданий меньшей этажности проезды можно устраивать с одной продольной стороны.

Расстояние от края проезда до стены здания следует принимать 5-7 м для зданий с условной высотой до 26,5 м включительно и 9-11м для зданий с условной высотой более 26,5 м.

Тупиковые проезды следует предусматривать длиной не более чем 150 м. Проезжая часть тупиковых проездов должна заканчиваться кольцевыми объездами радиусом по оси проезда не менее 10 м или площадками для разворота, размер которых учитывает технические характеристики пожарной техники, но не менее 12 x 12 м.

Деревья, которые высаживаются возле зданий, не должны мешать проезду пожарных автомобилей. В зоне между зданиями и проездами, а также на расстоянии 1,5 м от проезда с противоположной от здания стороны не допускается размещение оград, воздушных линий электропередач и рядовой посадки деревьев.

Расстояние между жилыми домами, жилыми и гражданскими, а также между производственными зданиями необходимо принимать на основании п.15.2.2 и таб. 15.2, 15.3, 15.9 ДБН Б.2.2-12-2018.

При дальнейшей разработке затраты воды на наружные пожаротушения и количество одновременных пожаров следует определить согласно ДБН В.2.5-74:2013, указать ближайшие источники противопожарного водоснабжения и их характеристики.

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

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

Хранение легковых автомобилей и велосипедов следует предусматривать в соответствии с функциональным зонированием территорий населенных пунктов. В жилых районах, микрорайонах должно быть обеспечено постоянное хранение всех легковых автомобилей жителей и временное хранение автомобилей посетителей с учетом прогнозируемого уровня автомобилизации на расчетный период генерального плана.

Места временного хранения автомобилей определяются исходя из условий обеспечения этими местами не менее 15% расчетного парка автомобилей, которые принадлежат жителям данного района, микрорайона (п. 10.8.1 ДБН Б.2.2-12-2018).

В жилых кварталах следует предусматривать въезды на их территорию, а также при необходимости сквозные проезды в зданиях на расстоянии не менее 300 м друг от друга, а при периметральной застройке - не более 180 м (на расстоянии не менее 50 м до перекрестка улиц).

Сквозные проезды следует принимать шириной (в свету) не менее 3,5 м, высотой - не менее 4,25 м.

Для подъезда к группам жилых домов, учреждений и предприятий обслуживания, торговых центров следует предусматривать двухполосные проезды, а к отдельно стоящим зданиям - однополосные проезды.

На однополосных проездах следует предусматривать разъездные площадки шириной 6 м и длиной 15 м на расстоянии не более 75 м друг от друга, при этом тупиковые проезды должны иметь длину не более 150 м.

Проезды должны заканчиваться разворотными площадками, обеспечивающими возможность разворота мусоровозов, уборочных и

пожарных машин с учетом их технических характеристик (п.6.1.27 ДБН Б.2.2-12-2018).

Главное управление ГСЧС одновременно сообщает, что согласно п.5 ст.26 Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» для дальнейшей застройки вышеуказанной территории, а также проектирования та строительства объектов, заказчиком или проектировщиком необходимо получить исходные данные, к числу которых принадлежат технические условия к инженерному обеспечению объекта строительства по пожарной и техногенной безопасности.

Обслуживание существующей жилой застройки, учреждений и предприятий обслуживания, а также проектируемой жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры предусмотрено пожарным депо СГПЧ №5 на 4 пожарных авто.

Данное пож. депо подлежит к выносу с ул. Михайловской, 3 согласно утвержденному генеральному плану города в коммунально-складскую зону в районе станций Одесса-товарная и Одесса-поездная. Планируется устройство пожарного депо по ул. Проектной, 11 на 6 машино-выездов на участке порядка 1,2га. Это связано с тем, что расстояние от границ участка пожарно-спасательные части до общественных и жилых домов должно быть не менее 15 м, а до границ земельных участков учреждений дошкольного образования, общего среднего образования и лечебных учреждений стационарного типа не менее 30 м (ДБН Б.2.2-12-2018, п.15.1.4.).

Расчетное число населения в границах разработки ДПТ 10 366 человека. Для территории, на которой проживает от 10 до 25 тыс. жителей, количество единовременных пожаров – 2, расход воды на внешнее пожаротушение – 15 л/с. на 1 пожар. Расход воды на внешнее пожаротушение предлагаемых домов приведён 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	19-этажный жилой дом	36,0	25
2	19-этажный жилой дом	36,7	25
3	18-этажный двухсекционный жилой дом	70,9	30
4	19-этажный жилой дом	35,5	25

5	19-этажный жилой дом	35,8	25
6	21-этажный жилой дом	39,5	25
7	21-этажный жилой дом	39,9	25
8	21-этажный двухсекционный жилой дом	79,8	30
9	18-этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	42,0	25
10	8-12-этажный 5-исекционный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями	114,7	20x3
11	8-10-этажный 2-хсекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	48,1	20
12	6-8-этажный 5-исекционный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями	68,7	20+15
13	4-12-этажный 6-исекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	103,8	20x3
14	8-10-этажный 3-хсекционный жилой дом	59,0	20+15
15	4-12-этажный 8-исекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	163,1	20x4
16	6-14-этажный 4-исекционный жилой дом со встроенным досуговым центром	105,1	25x3
17	6-16-этажный 6-исекционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	167,1	25x4
18	Проектируемый 2-этажный детский сад №1	4,3	15
19	Проектируемый 2-этажный детский сад №2	4,3	15
20	Проектируемая 3-этажная школа с 4-хэтажным корпусом института усовершенствования учителей	30,6	25

Согласно письму Департамента оборонной работы, гражданской защиты и взаимодействия с правоохранительными органами Одесского городского совета

№ 04-17/968 от 02.10.2018г. на рассматриваемой и на смежных территориях расположены потенциально опасные объекты, а именно «АвтоЭнтерпрайз», электрозаправка, ул.Картамышевская, 9В, АЗС «Укр-Петроль», ул.Дальницкая,7.

Также на указанных территориях расположены объекты гражданской защиты: ул.Степовая, 9, убежище ГЗ №56447; ул.Бабеля, 4, убежище ГЗ № 56214; ул.Балковская, 161, убежище ГЗ № 56215; ул.Головковская,22, пункт управления ГЗ ОГА.

Проектом изменений данного детального плана территории предусмотрено размещение объектов гражданской защиты населения в подземных уровнях жилой и общественной застройки на расчетный срок реализации (до 2032г.) с учетом компенсации сносимых объектов в процессе реконструкции, а также необходимых дополнительно в соответствии с нормативными требованиями.

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

Все мероприятия по инженерной подготовке и защите территории от неблагоприятных природных и антропогенных явлений следует разрабатывать с учетом инженерно-строительной оценки территории и учитывая тщательные инженерно-геологические и гидрологические изыскания и прогнозные изменения инженерно-геологических условий при разных видах использования территории.

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 «Благоустройтї територїї».

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

Схема вертикальной планировки разработана в увязке с планировочными решениями на топографическом материале масштаба 1:2000 в соответствии с ДБН Б.2.2-12-2018, ДБН Б.1.1-14-:2012. При разработке схемы были решены вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативного продольного профиля улицам, способы и направления отвода дождевых и талых вод.

На сегодня, на проектируемой территории отвод поверхностных вод осуществляется общесплавной системой канализации. В соответствии с решениями генерального плана на перспективу отвод поверхностных вод будет осуществляться по существующей схеме (общесплавной канализацией) на Северные очистные сооружения.

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.

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 Б.2.2-12-2018 «Планировка и застройка территорий» (таблица 8.1) норматив зеленых насаждений общего пользования в микрорайоне населенного пункта составляет $7 \text{ м}^2/\text{чел}$.

В результате проектных архитектурно-планировочных решений площадь зеленых насаждений общего пользования в границах разработки ДПТ на расчетный период составит 7,92 га. То есть 39,9% от площади территории в границах ДПТ или $7,7 \text{ м}^2/\text{чел}$.

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;
- устройство покрытий проектируемых спортивных и детских площадок из специальной травмобезопасной резиновой плитки.

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

Согласно Закону Украины «Про стратегическую экологическую оценку» и письму департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации заказчиком инициирована разработка стратегической экологической оценки (СЭО) документа государственного планирования проекта изменений в детальный план территории в границах улиц Степная, Дальницкая, Балковская, Бабеля, Михайловская площадь в г. Одесса и опубликован отчет о СЭО (письмо Управления архитектуры и градостроительства «01-12/331(18) от 11.02.2019).

«Цель Стратегии развития района ДПТ города Одессы заключается в решении общих проблем и реализации совместных задач по эффективному развитию производительных сил общества, рационального использования ресурсного потенциала, создания комфортных условий жизни населения, обеспечения экологической безопасности и совершенствования территориальной организации общества. Это достигается через совместную реализацию интересов, общества и бизнеса. Согласно стратегическому видению рассматриваемый район ДПТ перспективный, зеленый участок, в котором развивается конкурентоспособный малый и средний бизнес с активной общиной, способной сотрудничать с местными властями, благоприятной для жизни и максимально комфортной для жителей и гостей.

Стратегия предусматривает создание системы мониторинга и ее реализацию. Он будет базироваться на анализе достижения запланированных результатов с использованием определенных показателей (индикаторов), среди которых есть и экологические индикаторы: загрязнение воздуха, водных ресурсов, озеленение, энергетика, отходы, здоровье населения.

Необходимо предусмотреть регулярность сбора мониторинговых данных по определенным индикаторам и их постоянный анализ для учета при принятии решений по планированию развития в будущем. Учитывая указанное можно утверждать, что в целом разработка Стратегии развития района ДПТ проведена с учетом вероятных воздействий на окружающую среду и со стремлением их минимизации.

Стратегия развития района ДПТ базируется на принципе сбалансированности. Определенные в Стратегии направления охватывают экономическую, экологическую и социальную составляющие. Анализ тенденций изменения состояния окружающей среды в районе указывает на стабилизацию объемов выбросов в атмосферный воздух от стационарных источников и рост выбросов от передвижных источников. Прогнозируется увеличение объемов забора свежей воды и сбросов сточных вод для обеспечения комфортных условий жизни населения, стабилизация объемов

образования и утилизации отходов. Стратегия в целом направлена на уменьшение негативного экологического, техногенного воздействия на окружающую среду. Цели Стратегии для района ДПТ согласуются с региональными экологическими целями.

Результат реализации проекта - строительство современного жилого массива улучшенной планировки с инфраструктурой, транспортных развязок в разных уровнях, реконструкция существующих магистральных улиц с расширением проезжей части, формирование магистрали общегородского значения для непрерывного движения автотранспорта.

Прогнозируется улучшение уровня комфортности проживания жителей (одно-двух-трех комнатные квартиры со всеми удобствами, школа, детские сады, спортивные сооружения, центры семейной медицины). Наличие транспортных развязок обеспечит быстрое перемещение жителей по разным направлениям города на общественном, личном транспорте. Отсутствие пробок на дорогах приведет к уменьшению залповых выбросов загрязняющих веществ, парниковых газов при резких остановках, начале движения транспортных средств. Все вышеперечисленное, безусловно, положительно повлияет на здоровье населения.

Внедрение планируемой деятельности не приведет к негативному воздействию на атмосферный воздух, водные и земельные ресурсы, биоразнообразие и рекреационные зоны, культурное наследие, население и инфраструктуру, приведет к уменьшению объемов образования отходов.

При отсутствии реализации планировочных решений не будут достигнуты определенные цели, что может привести к совершению хаотического неупорядоченного и бесхозяйственного использования территории города, что, в свою очередь, может быть основанием для возникновения дополнительных источников заболеваемости, нерегулируемого возникновения источников загрязнения и выбросов ОР в атмосферный воздух, отсутствия упорядоченной системы обращения с отходами, отсутствию развитой социальной и транспортной инфраструктуры».

17. Мероприятия по реализации детального плана

Решениями, принятыми при разработке **проекта изменений в детальный план территории в границах улиц: Степовая, Дальницкая, Балковская, Бабеля, Михайловская площадь 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 резервных 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 панорамы территории;
- оценка, анализ возможности строительства и разработка проектно-сметной документации на строительство общественно-жилых комплексов с объектами общественного обслуживания в стилобатной части комплексов, а также многоуровневыми паркингами. Размещение на придомовых 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 проекта изменений в детальный план 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 проекта изменений в детальный план 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 межмагистральных территорий, внутридворовых пространств, улиц, переулков и зеленых зон общего пользования в границах территории проекта изменений в детальный план, 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 объектам культурного наследия в границах территории проекта изменений в детальный план:

- Каменоломни Молдаванки К-24 , ул.Бабеля,4, памятник истории, науки и техники местного значения;
- выдающееся место на пересечении ул. Дальницкой и ул. Степовой, памятник истории местного значения;
- здание, в котором в 1922-1925 годах жили Е.Багрицкий и В.Багрицкий (конец XIX в. - сооружение; 1922-1925гг.- жили деятели), ул.Дальницкой,3, памятник истории и архитектуры местного значения;
- доходный дом, сооруженный во II пол. XIX в., по ул. Степовой,10, памятник архитектуры и градостроительства местного значения;
- памятник А.В.Иванову (1888-1927), ул.Михайловская,8. Объект сооружен в 1961 году, памятник истории и монументального искусства местного значения;

а также разработка комплексной проектно-сметной документации для осуществления необходимых консервационных, реставрационных работ, заключения о техническом состоянии памятника культурного наследия местного значения - каменоломни Молдаванки К-24 (комплекс подземных сооружений города Одессы) с рекомендациями о возможности нового строительства на территории разрабатываемого ДПТ и необходимыми мерами по сохранности памятника культурного наследия, при необходимости - проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий, маркшейдерских изысканий на территории вышеуказанного памятника за счет выделяемых спецсредств как государственного и местного бюджетов, так и за счет привлекаемых средств инвесторов-застройщиков.

18. Перечень исходных данных

1. Решение Одесского городского совета про утверждение детального плана территории в границах улиц: Степовая, Дальницкая, Балковская, Бабеля, Михайловская площадь в г. Одессе № 6934-VI от 10.09.2015.
2. Решение Одесского городского совета про разработку проекта изменений в детальный план территории в границах улиц: Степовая, Дальницкая, Балковская, Бабеля, Михайловская площадь в г. Одессе № 3470-VII от 18.07.2018.
3. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 10/01-10/846 от 02.10.2018г.
4. Письмо Малиновской районной администрации № 3006/01-20 от 24.10.2018г.
5. Письмо Департамента образования и науки Одесского городского совета № 01-18-4/4633/5047 от 04.10.2018г, территориального отдела образования Малиновского района № 06-06/1261 от 02.10.2018г.
6. Письмо Департамента охраны здоровья Одесского городского совета № 01-27/1500 от 03.10.2018г.
7. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/1918-09-05 от 26.10.2018г.
8. Письмо Главного управления госземагенства в Одесской области № 3023/112-18 от 30.10.2018.
9. Письмо государственного учреждения «Одесский областной лабораторный центр Министерства охраны здоровья Украины» (ГУ «Одесский ОЛЦ МЗО Украины») № 05/3026 от 12.10.2018г.
10. Письмо Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/2655сп от 05.11.2018г.
11. Письмо Главного управления ГСЧС Украины в Одесской области № 03/4930/09 от 16.10.2018г.
12. Письмо Департамента оборонной работы, гражданской защиты и взаимодействия с правоохранительными органами Одесского городского совета №04-17/968 от 02.10.2018г.
13. Письмо департамента транспорта, связи и организации дорожного движения Одесского городского совета № 01-41/2533 от 27.09.2018.
14. Письмо КП «Одестранспарксервис» Одесского городского совета № 136/05-08 от 16.10.2018г.
15. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации.
16. Письмо Управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одесагаз» № 2791/09 от 01.11.2018г.
17. Письмо АО «Одессаоблэнерго» № 101/07/03-6412 от 03.10.2018г.
18. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 5293-09/9785 от 29.10.2018г.

19. Письмо управления архитектуры и градостроительства Одесского городского совета № 01-12/331(18) от 11.02.2019г.
20. Письмо департамента охраны здоровья Одесского городского совета №01-27/2057 от 20.12.2018г.
21. Письмо департамента образования и науки Одесского городского совета №01-18-4/5927/6480 от 19.12.2018г.
22. Письмо департамента транспорта, связи и организации дорожного движения Одесского городского совета №01-41/3316 от 19.12.2018г.
23. Квалификационный сертификат №001983 от 19.11.2013г.
24. Задание на проектирование.
25. Письмо Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета №01-14/24-с от 29.03.2019г.
26. Учетная карточка объекта культурного наследия Каменоломни Молдаванки (К24).

19. Техничко-экономические показатели

Название показателей	Единицы измерения	Значение показателей	
		Существующее положение	Расчетный срок
Территория			
Территория в границах проекта, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>19,83</u> 100	<u>19,83</u> 100
- жилая застройка, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>14,68</u> 74,0	<u>14,04</u> 70,8
а) кварталы усадебной застройки	<u>Га</u> %	<u>0,00</u> 0,0	<u>0,00</u> 0,0
б) кварталы многоквартирной застройки (с учётом общежитий)	<u>Га</u> %	<u>14,68</u> 74,0	<u>14,04</u> 70,8
- участки учреждений и предприятий обслуживания	<u>Га</u> %	<u>1,38</u> 7,0	<u>3,28</u> 16,5
- зелёные насаждения	<u>Га</u> %	<u>1,87</u> 9,4	<u>7,92</u> 39,9
- улицы, площади	<u>Га</u> %	<u>2,09</u> 10,5	<u>2,51</u> 12,7
Территория (участки) застройки другого назначения (транспортной, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной)	<u>Га</u> %	<u>1,68</u> 8,5	<u>0,00</u> 0,0
- другие территории	<u>Га</u> %	<u>0,00</u> 0,0	<u>0,00</u> 0,0
Население			
Численность населения, всего, в т.ч.:	тыс.чел.	5,125	10,366
- в усадебной застройке	тыс.чел.	0,000	0,000
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	тыс.чел.	5,125	10,366
Плотность населения , в т.ч.:	чел./га	258	523
- в усадебной застройке	чел./га	0,0	0,0
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	чел./га	258	523
Жилой фонд			
Жилой фонд, всего в т.ч.:	<u>тыс.м²</u> <u>общей пл.</u> %	<u>107,683</u> 100	<u>253,834</u> 100
- усадебный	<u>тыс.м²</u> %	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00

- многоквартирный	$\frac{\text{тыс.м}^2}{\%}$	$\frac{107,683}{100}$	$\frac{253,834}{100}$
Плотность жилого фонда, в т.ч.:	тыс.м ² ./га	7,34	18,08
- в усадебной застройке	тыс.м ² ./га	0,0	0,0
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	тыс.м ² ./га	7,34	18,08
Средняя жилая обеспеченность, в т.ч.:	м ² /чел.	21,00	24,49
- в усадебной застройке	м ² /чел.	0,00	0,00
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	м ² /чел.	21,00	24,49
Выбытие жилого фонда	тыс.м ² общ. пл.	-	31,67
Жилое строительство, всего:	тыс.м ² общей пл.	-	177,82
в т.ч. по видам:			
- усадебная застройка (одноквартирная)	$\frac{\text{тыс.м}^2}{\text{домов}}$	-	0,00
- многоквартирная застройка	$\frac{\text{тыс.м}^2}{\text{домов}}$	-	$\frac{177,82}{9}$
из неё:			
- малоэтажная (1-3 этажа)	$\frac{\text{тыс.м}^2}{\text{домов}}$	-	0,00
- среднеэтажная (4-5 этажей)	$\frac{\text{тыс.м}^2}{\text{домов}}$	-	0,00
- многоэтажная (6 этажей и выше)	$\frac{\text{тыс.м}^2}{\text{домов}}$	-	$\frac{177,82}{9}$
в т.ч. этажей:			
- 6-9	$\frac{\text{тыс.м}^2}{\text{домов}}$	-	$\frac{13,60}{1}$
- 10 и выше	$\frac{\text{тыс.м}^2}{\text{домов}}$	-	$\frac{164,22}{8}$
Учреждения и предприятия обслуживания			
Дошкольные учебные учреждения	мест	-	380
Общеобразовательные учебные учреждения	учащихся	-	1320
Амбулатории	м ²	-	300
Спортивные залы общего пользования	м ² пл. пола	-	2600
Магазины	м ² торг.пл.	+	+
Предприятия общественного питания	мест	+	+
Предприятия бытового	раб. мест	+	+

обслуживания			
Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт			
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км	2,71	2,71
- магистральные улицы общегородского значения	км	0,91	0,91
- магистральные улицы районного значения	км	0,44	0,44
Количество транспортных развязок в разных уровнях	единиц	-	-
Количество подземных и наземных пешеходных переходов	единиц	10	7
Плотность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км/км ²	13,67	13,67
- магистральной сети	км/км ²	6,81	6,81
Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц), всего, в т.ч.:	км	1,42	1,42
- трамвай		0,55	0,55
- троллейбус		0,00	0,00
- автобус		1,42	1,42
Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км ²	7,16	7,16
Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	маш.-мест	400	2748
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	маш.-мест	50	50
Открытые стоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	маш.-мест	-	60
Инженерное оборудование			
<i>Водоснабжение</i>			
Водопотребление, всего	тыс.м ³ /сут.	0,324	2,836
<i>Канализация</i>			
Суммарный объём сточных вод	тыс. м ³ /сут.	0,306	2,836
<i>Электроснабжение</i>			
Потребление суммарное	МВт	15,2	29,6
Количество квартир, оборудованных электроприборами	единиц	2295	4213

<i>Газоснабжение</i>			
Затраты газа	млн.м ³ /год	0,713	2,569
Протяженность газовых сетей (строительство)	км	5,33	5,34(0,08)
<i>Теплоснабжение</i>			
Потребление общее	Гкал/ч	1,60	0,30
Протяженность сетей (строительство, перекладывание)	км	1,17	1,17(0,0)
Инженерная подготовка и благоустройство			
Территория застройки, требующая мероприятий по инженерной подготовке	$\frac{\text{Га}}{\% \text{ тер.}}$	$\frac{14,49}{73,07}$	$\frac{14,49}{73,07}$
Протяженность закрытых водостоков	км	0,36	0,36
Охрана окружающей среды			
Санитарно-защитные зоны	Га	12,55	0,00

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