

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

**Комунальне підприємство
« Одеське міське проектно - виробниче бюро
архітектури та містобудування »**



**Проект
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ**

**у межах: вулиці Розкидайлівська,
вулиці Балківська, вулиці Михайла
Грушевського та залізничної колії
в м. Одесі**

**Том I
0560-ДПТ-021
ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ**

**Том II
0560-ДПТ-021
ВИХІДНІ ДАНІ**

**Замовник: Департамент управління архітектури та містобудування
Одеської міської ради**

Директор

Муріна С.Ю.

Головний архітектор проекту

Мурар С.П.

Одеса
2021

Склад проекту

| № з./п. | Найменування документації | На чому виконано | Масштаб | Шифр. |
|---------|---|------------------|----------|--------------|
| 1. | I. Текстові матеріали | книга | - | 0560-ДПТ-021 |
| 2. | II. Вихідні дані. Додаткові матеріали | | | |
| 3. | III. Графічні матеріали | | | |
| 3.1 | Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту | Лист формату А-2 | 1:10 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 3.2 | План існуючого використання території | Лист формату А-0 | 1:2 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 3.3 | Опорний план | Лист формату А-0 | 1:2 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 3.4 | Схема існуючих планувальних обмежень | Лист формату А-2 | 1:2 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 3.5 | Проектний план (I етап) | Лист формату А-0 | 1:1 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 3.5.1 | Проектний план (розрахунковий строк) | Лист формату А-0 | 1:1 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 3.6 | Схема проектних планувальних обмежень | Лист формату А-2 | 1:2 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 3.7 | План червоних ліній | Лист формату А-1 | 1:2 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 3.8 | Креслення поперечних профілів вулиць | Лист формату А-3 | 1:2 00 | 0560-ДПТ-021 |
| 3.9 | Схема організації руху транспорту і пішоходів | Лист формату А-1 | 1:2 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 3.10 | Схема інженерної підготовки території та вертикального планування | Лист формату А-1 | 1:2 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 3.11 | Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору | Лист формату А-1 | 1:2 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 3.12 | Схема функціонального зонування території | Лист формату А-1 | 1:2 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 4. | IV. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони) | книга | - | 0560-ДПТ-021 |
| 4.1 | Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту | Лист формату А-2 | 1:10 000 | 0560-ДПТ-021 |
| 4.2 | План жовтих ліній і зони можливого поширення завалів | Лист формату А-2 | 1:10 000 | 0560-ДПТ-021 |

I. Пояснювальна записка

Зміст:

| | |
|---|----|
| 1. Вступ | 4 |
| 2. Короткий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов | 7 |
| 3. Стан навколишнього середовища | 8 |
| 3.1. Клімат | 8 |
| 3.2. Геологічна будова | 10 |
| 3.3. Інженерно-будівельна оцінка. | 10 |
| 3.4. Характеристика екологічних умов. Атмосферне повітря | 11 |
| 3.5. Ґрунти | 11 |
| 3.6. Радіаційний стан | 11 |
| 3.7. Електромагнітний фон..... | 12 |
| 3.8. Акустичний режим | 12 |
| 4. Оцінка існуючої ситуації | 14 |
| 4.1. Характеристика існуючої забудови | 14 |
| 4.2. Інженерне забезпечення..... | 16 |
| 4.3. Транспорт..... | 16 |
| 4.4. Озеленення та благоустрій | 16 |
| 5. Планувальні обмеження | 17 |
| 6. Використання території | 21 |
| 6.1. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції. Структура забудови | 22 |
| 6.2 Характеристика видів використання території | 23 |
| 6.3. Зонування території в межах розробки проекту | 24 |
| 7. Пропозиції щодо режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т. ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини. | 25 |
| 7.1. Режим використання зон охорони пам'яток..... | 25 |
| 8. Пропозиції щодо зонування території. Переважні, супутні та допустимі види використання території. Умови і обмеження забудови земельних ділянок | 27 |
| 8.1. Дозволені та допустимі види використання та забудови земельних ділянок..... | 27 |
| 8.2. Містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок в різних територіальних зонах..... | 28 |
| 8.3. Пропозиції відносно режиму використання територій, передбачених щодо перспективної містобудівної діяльності, у т.ч. для розміщення об'єктів соціальної інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини | 39 |
| 8.3.1. Режим використання зон охорони пам'яток..... | 40 |
| 9. Основні принципи планувально-просторової організації території | 44 |
| 10. Житловий фонд та розселення | 46 |
| 11. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів | 47 |
| 12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів та автостоянок | 47 |
| 13. Інженерне забезпечення, розміщення магістральних інженерних мереж, споруд | 49 |
| 14. Водопостачання і каналізація | 50 |
| 15. Електропостачання | 51 |
| 16. Тепло - і газопостачання | 51 |
| 17. Мережі зв'язку | 52 |
| 18. Протипожежні заходи | 52 |
| 19. Інженерна підготовка та інженерний захист території | 54 |
| 20. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища | 56 |
| 21. Заходи по реалізації детального плану | 57 |
| 22. Техніко-економічні показники | 59 |

1. Вступ.

Проект детального плану території (далі - ДПТ) у межах: вулиці Розкидайлівська, вулиці Балківська, вулиці Михайла Грушевського та залізничної колії в м. Одесі розроблений на підставі рішення Одеської міської ради № 5641-VII від 06.02.2020 р., у відповідності з завданням на проектування, узгодженим замовником та погодженим інвестором.

Основною метою розробки детального плану території є уточнення і деталізація проектних рішень генерального плану м. Одеси затвердженого Одеською міською радою (рішення №6489-VI від 25.03.2015 р.) у частині планувальної структури та функціонального призначення території в межах розробки, з урахуванням інвестиційних пропозицій потенційних забудовників; впорядкування ситуації житлової та громадської забудови; уточнення червоних ліній (вул. Розкидайлівська, вул. Балківська, вул. Михайла Грушевського) з урахуванням Комплексної охоронної зони окремих груп пам'яток та зони охоронюваного ландшафту та в подальшому прийняття їх за основу при корегуванні Генерального плану м. Одеси; утворення ділянок озеленення територій загального користування; визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок; визначення планувальних обмежень використання території.

При розробці детального плану території зазначеного кварталу використані планувальні рішення та техніко-економічні показники проекту, пропонувані інвестором - забудовником об'єкту, що розміщується у межах ДПТ, проекти-аналоги житлових будинків, громадських будівель та інженерних споруд, які не суперечать рішенням генерального плану та відповідають державним будівельним нормам.

У детальному плані території сформульовані принципи планувальної організації забудови та її просторової композиції. Проектні рішення детального плану розроблено на період – від 3 до 7 років.

За складом і змістом проект відповідає діючим нормативним документам:

- Закону України «Про регулювання містобудівної документації»;
- Земельного кодексу України;
- Закону України «Про охорону культурної спадщини»;
- Закону України «Про охорону археологічної спадщини»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території (зонінг)»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;
- ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки»;
- ДСТУ-Н Б Б.1.1-10:2010 «Постанова з виконання розділів «Охорона навколишнього природного середовища» у складі містобудівної документації»;
- ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я»;
- ДБН В.2.2-4-2018 «Будинки та споруди. Заклади дошкільної освіти»;

- ДБН В.2.2-17:2018 «Інклюзивність будівель та споруд»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України»;
- ДБН В.1.1-24:2009 «Захист від небезпечних геологічних процесів. Основні положення проектування»;
- ДБН В.1.1-25:2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
- ДБН «Захисні споруди цивільної оборони. Будинки і споруди. Зі змінами»;
- ДСТУ Б.6.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації, щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування»;
- ДСТУ Б А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення».
- спеціалізованим нормативним документам з містобудування, будування, благоустрою та інженерного обладнання територій.

При виконанні Схеми зонування території використувані матеріали положень Плану зонування території м. Одеси та ДБН Б.1.1-22:2017

Детальний план території після затвердження буде основним документом, згідно з яким мають надаватися містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок для подальшої розробки проектної документації на будівництво окремих об'єктів.

Графічні матеріали цього детального плану території виконані, згідно ДСТУ Б Б. 1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації».

Склад виконавців детального плану території:

| Посада | П.І.П | Підпис |
|-----------------------------|-----------------|---------------|
| Головний архітектор проекту | Мурар С.П. | |
| Начальник відділу | Барабанова Т.А. | |
| Архітектор II кат. | Безноздрий С.В. | |
| | | |

2. Короткий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.

Територія громадського кварталу ДПТ, що розробляється, знаходиться в південній частині міста та адміністративно відноситься до Приморського району м. Одеси.

Забудова цього району складається із житлових будинків багатоповерхової, малої, середньої поверховості, громадських будівель і об'єктів, навчання та обслуговування.

Територія, що розглядається в межах розроблення ДПТ, розташована в межах *Комплексні охоронні зони окремих груп пам'яток* – в межах зони археологічного культурного шару (об'єкта археологічної спадщини) – *Античне поселення «Молдаванка», IV-III ст. до н.е.* (рішення про перебування під охороною держави виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 25.12.1984 р. № 652).

Забудова кварталу розробки ДПТ складається із будівель 20-го віку.

На території реконструкції, яка належить забудовнику на праві власності, розміщені малоцінні одноповерхові нежитлові споруди, що підлягають знесенню.

У межах території розробки ДПТ нині відсутні такі об'єкти обслуговування, як дитячі дошкільні і шкільні установи.

У той же час, постійне збільшення населення міста, зростання соціальних потреб людей, ведуть за собою необхідність забудови вільних або реконструкції, забудованих раніше територій, під розміщення додаткових об'єктів соціально-громадського призначення та розміщення додаткових об'єктів праці.

Територія має досить добре розвинену транспортну і інженерну інфраструктуру. Основними транспортними артеріями у цьому районі є вулиця районного значення – Розкидайлівська, та магістралі загальноміського значення - Балківська, Михайла Грушевського. На цих магістралях здійснюється основний транзитний рух особистого, грузового автотранспорту і організований рух громадського транспорту у вигляді трамвайних та автобусних маршрутів.

Зазначена територія в межах розроблення ДПТ входить до меж комплексної охоронної зони окремої групи пам'яток та зони охоронюваного ландшафту тощо, визначених науковою документацією «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеса», затвердженою наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008р. № 728/0/16-08.

Межі зони охорони пам'ятки археології проходять вздовж вул. М. Грушевського від перетину з вул. Балківською до перетину з залізничною колією; вздовж залізничної колії від перетину з вул. М. Грушевського до перетину з вул. Маловського; вздовж вул. Маловського до перетину з залізничною колією до перетину з вул. Балківською; вздовж вул. Балківської до перетину з вул. Маловського до перетину з вул. М. Грушевського; та межує з територією пам'ятки архітектури та містобудування Дюківський сад, зоною охоронюваного ландшафту.

В межах ДПТ та у зоні впливу ДПТ розташовані об'єкти культурної спадщини – пам'ятки архітектури та містобудування місцевого значення, археології місцевого значення:

1. Поселення античного часу «**Молдаванка**», Зона охорони археологічного культурного шару античного поселення «Молдаванка» за адресою: Розкидайлівська вул. (мис, обмежений з півдня вул. Балківською (Фрунзе), зі сходу – парком «Дюківський сад», з півночі – вул. Грушевського (Ачканових)), взяті під державну охорону рішенням виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів № 652 від 25.12.1984р.
2. **Дюківський сад** (зона охоронюваного ландшафту) за адресою: Розкидайлівська вул. 56, арх. Безчастнов М.Ф., Безчастнов І.М., взятий під охорону рішенням виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів № 580 від 27.12.1991р.

Режими використання *Комплексні охоронні зони окремих груп пам'яток та зони охорони археологічного культурного шару* (об'єкта археологічної спадщини) також визначені науковою документацією, затвердженою наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008р. № 728/0/16-08

Відповідно ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», якщо під час проведення якихось земельних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець зобов'язаний припинити їх подальше ведення та на протязі однієї доби заявити про це відповідному органу охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути встановлені тільки із письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних вишукувань даних територій.

3. Стан навколишнього середовища. Характеристика інженерно-будівельних умов.

3.1. Клімат.

Розглянута територія відноситься до степової зони з короткою і теплою зимою та тривалим жарким літом. Безпосередній вплив моря формує мікрокліматичні особливості території. Основні окремі елементи метеорологічних показників, які необхідні для обґрунтування і прийняття необхідних планувальних рішень, наведено за даними багаторічних спостережень метеостанції.

Температура повітря:

- середньорічна + 9,8 °С;
- абсолютний мінімум – 28,0 °С;
- абсолютний максимум + 37,0 °С.

Розрахункова температура:

- самої холодної п'ятиденки – 17,0°С;
- зимова вентиляційна – 5,8°С.

Опалювальний період:

- середня температура + 1,0 °С;

- період - 165 днів.
 - Глибина промерзання ґранту:
 - середня 39 см;
 - розрахункова 80 см.
 - Тривалість без морозного періоду:
 - середня 216 днів,
 - Середньорічна відносна вологість повітря 76 %.
 - Атмосферне осадки:
 - середньорічна кількість 374 мм: в т. ч. теплий період – 236 мм, холодний – 138 мм,
 - середньодобовий максимум 19 мм;
 - спостережений максимум - 599 мм (1952 р.).
 - Висота снігового покриву:
 - середньо декадна 5-7 см;
 - максимальна 17-29 см;
 - кількість днів зі стійким сніговим покривом – 34.
 - Радіаційний та світловий режим:
 - річне сонячне сяйво – 2308 час;
 - річна сумарна радіація – 6857 МДж/м².
 - Максимальна швидкість вітру (можлива):
 - за рік – 22 м/сек.;
 - за 5-10 років – 24 м/сек.;
 - за 15-20 років – 26 м/сек.
 - Переважаючі напрямки вітру і їх повторюваність:
 - холодний період: З - 16,8%
 - теплий період: С. - 18,4%
- Повторюваність напрямків вітру і штилів (%) приведена в таблиці 1.

Таблиця 1

| Період року | Пн. | Пн.Сх. | Сх. | Пд.Сх. | Пд. | Пд.Зх. | Зх. | Пн.Зх. | Штиль |
|--------------------------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|-------|
| МС “Одеса-порт” (2 мБС). | | | | | | | | | |
| Теплий період | 18,4 | 10,7 | 7,6 | 8,4 | 16,4 | 11,7 | 10,4 | 16,4 | 1,4 |
| Холодний період | 16,8 | 14,6 | 13,2 | 7,0 | 10,2 | 11,0 | 11,8 | 15,4 | 1,0 |
| Рік | 17,8 | 12,3 | 9,8 | 7,8 | 13,8 | 11,4 | 11,0 | 16,0 | 1,2 |

Згідно будівельно-кліматичного районування за ДСТУ-Н Б Ст. 1.1-27:2010 дана територія відноситься до II, південно-східного будівельно-кліматичного району, що відповідає ДБН Б.2.2-12:2019, для якого орієнтація вікон житлових кімнат односторонніх квартир в межах сектора горизонту від 3100 до 500 і від 2000 до 2900 для даного району не допускається. Серед чинників формування мезокліматичних особливостей міста визначальним є

вплив Чорного моря і рельєфні особливості території. Щодо метеорологічних умов, територія відноситься до територій з помірним природним потенціалом забруднення атмосферного повітря. Планувальне рішення враховує існуючий характер вітрового режиму. Дані характеристики також враховані при формуванні поверхневого стоку, озеленення територій і при створенні комфортних умов проживання.

3.2. Геологічна будова.

Згідно зі «Схемою інженерно-геологічного районування України», територія відноситься до категорії підвищеної складності освоєння по інженерно-геологічним умовам.

За даними Управління інженерного захисту територій та розвитку узбережжя розглянута територія розташована в межах підробітки території штучними підземними виробітками («катакомбами») та в глинистих ґрунтах («мінами»), підйому рівня ґрунтових вод, посадочних явищ лесової товщі. Крім того, на даній території широке розповсюдження має насипний шар.

Таким чином територія в межах вулиць ДПТ характеризується складними інженерно-геологічними та гідрогеологічними умовами.

При забудові таких територій необхідно передбачати проведення детальних ретельних інженерно-геологічних і гідрогеологічних досліджень з метою виявлення зон тектонічних розломів, де внаслідок збільшення сейсмічної інтенсивності та зміни фізико-механічних властивостей порід може виникнути необхідність виконання додаткових заходів щодо посилення основ і фундаментів.

У відповідності з ДБН В. 1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України», карта «ОСР-2004-України» застосовується для проектування та будівництва об'єктів і споруд класу наслідків (відповідальності) СС1 і класу наслідків (відповідальності) СС2 – для будівель, висотою до 73,5 м, У зв'язку з вищевикладеним, об'єкт, що планується до розміщення, відноситься за даними інвестора до класу СС2. Згідно карти «ОСР-2004-В України», сейсмічність території - 7 балів.

3.3. Інженерно-будівельна оцінка.

Інженерно-будівельна оцінка території для містобудування враховує перелік основних заходів з інженерної підготовки. Геологічна ситуація обумовлена наявністю сейсмічністю майданчика і наявністю інших небезпечних геологічних процесів природного та антропогенного походження, які перелічені вище. Ґрунтові умови характеризуються II типом просідання, що тягне за собою додаткові заходи з підготовки будівельної основи.

За даними матеріалів генерального плану, на зазначеній території відсутні місця зберігання та утилізації сміття, місця розміщення складів непридатних або заборонених до використання пестицидів і агрохімікатів. На зазначеній території родовища мінеральної сировини не значаться. Основними джерелами забруднення можуть бути об'єкти транспортної інфраструктури. Інших об'єктів, які є джерелами техногенного забруднення ґрунтових вод, у районі розробки ДПТ немає.

Існуючий рельєф: яскраво виражений перепад зі сторони вулиці М. Грушевського та поступовий уклон території у сторону вул. Балківської. Організація поверхневих стоків відбувається з природного ухилу рельєфу. Скидання здійснюється в самопливну зливову каналізацію.

В межах розробки ДПТ відсутні значні підприємства I-III класу небезпеки, діяльність яких вимагає розроблення проектів санітарно-захисних зон.

В цілому, враховуючи геологічні, гідрогеологічні та сейсмічні умови, розвиток сучасних фізико-геологічних процесів, інженерно-будівельні умови даної території оцінюється як малосприятливі (умовно-сприятливі).

3.4. Характеристика екологічних умов.

Атмосферне повітря.

Відповідно до метеорологічних умов, м. Одеса відноситься до територій з помірним потенціалом забруднення атмосферного повітря. У структурі викидів 30,5% припадає на стаціонарні джерела 69,5% - пересувні (автотранспорт).

3.5. Ґрунти.

Джерелами забруднення ґрунтів на даній території є робота комунальних служб і діяльність автотранспорту.

За останніми результатами моніторингу факторів навколишнього середовища в зазначеному районі встановлено перевищення ГДК на вміст цинку.

Рівні забруднення ґрунтів за іншими показниками знаходяться у межах нормативних величин (ДСН 173-96). Основним потенційним джерелом забруднення є автотранспорт та об'єкти транспортної інфраструктури. При цьому фактор забруднення не відноситься до планувальних обмежень, він постійно знаходиться в динамічному стані і залежить від багатьох складових. Система організації дорожнього руху, яка намічена комплексом заходів генерального плану міста, спрямована на вирішення даної проблеми.

3.6. Радіаційний стан.

Місто Одеса не входить у перелік територій, постраждалих від аварії на ЧАЕС. Рівень гамма-фону складають 12-15 мкр/год., щільність забруднення ґрунтів (цезієм-137) < 1 кі/км². Природна радіоактивність не перевищує нормативних величин, виходи природного "радону-222" не зафіксовані. Дані про перевищення рівня природного радіаційного фону і наявності поодиноких і природних радіонуклідів у Департаменті екології та природних ресурсів відсутні. Система планувальних обмежень по даному фактору відсутня. При проведенні будівельних робіт, необхідно керуватися вимогам радіаційної безпеки щодо будівельних матеріалів та будівельної сировини (сертифікація радіологічної якості) згідно НРБУ 97 та Основні санітарні правила забезпечення радіаційної безпеки України", затвердженими МОЗ України № 54 від 02.02.2005 р.

3.7. Електромагнітний фон.

Підприємства - джерела випромінювання електромагнітних хвиль на даній території не розміщуються. Можливими джерелами можуть бути радіотехнічні об'єкти мобільного зв'язку. Їх розміщення здійснюється на підставі санітарних паспортів, розробка яких регламентується спеціальними розрахунками в кожному конкретному випадку органами охорони здоров'я. Дозвільна система знаходиться в органах обласної санітарно-епідемічної служби. Головним критерієм їх розміщення є потужність і висота розміщення антен з урахуванням висотності прилеглої забудови. У плані містобудівного розвитку території об'єкти мобільного зв'язку не є лімітуючим фактором. У результаті проведення контрольних замірів, перевищення граничнодопустимих рівнів від існуючих джерел за даним показником не виявлено.

3.8. Акустичний режим.

Основним джерелом шуму є магістральна вулична мережа.

Вулиці загальноміського значення, згідно положень чинного генерального плану м. Одеса - вул. М. Грушевського, районного значення вул. Розкидайлівська.

Основні характеристики вулиць наведено в таблиці 2.

Таблиця 2

| Найменування | Інтенсивність руху (авт./година) | Середня швидкість руху, | % вантажного і громадського транспорту в потоці | Рівень шуму на території житлової забудови, дБ(А) | Перевищення допустимого рівня шуму, дБ(А) | Шумозахисний розрив, м |
|----------------------|----------------------------------|-------------------------|---|---|---|------------------------|
| вул. М. Грушевського | 3420 | 50 | 30 | 75 | 11 | 30 |
| вул. Балківська | 3420 | 50 | | | | |
| вул. Розкидайлівська | 850 | 40 | 10 | 35 | | 10 |

В основу аналізу акустичної ситуації на території, що розглядається, покладено дані обстеження інтенсивності руху з урахуванням вантажного і громадського транспорту в потоці та середньої швидкості руху на прилеглих вулицях.

Дані параметри будуть залишатися такими і на перспективу з можливістю їх зменшення на 10 %, за рахунок реконструктивних заходів. Зниження рівня шуму до нормативного (65 дБ(А)) може бути досягнуто за рахунок розміщення об'єктів цивільного призначення за межами зони акустичного дискомфорту, застосування будівельно-акустичних заходів, матеріалів і захищаючих конструкцій, що мають звукоізолюючої властивості.

В межах меж розробки прокладання нових магістральних вулиць не планується.

4. Оцінка існуючої ситуації

4.1. Характеристика існуючої забудови.

Територія розробки ДПТ розташована в Приморському адміністративному районі міста і обмежена:

- з півночі – вул. Розкидайлівська;
- з півдня – вул. М. Грушевського;
- зі сходу – вул. Балківська;
- з заходу – територія залізничної колії.

Загальна територія розробки ДПТ становить – 33,02 га.

Існуюча забудова кварталу представлена нежитловими будинками малої і середньої поверховості, житловими будинками, гуртожитками, медичним закладом, громадськими будівлями і об'єктами обслуговування, гаражними стоянками.

Територія зони впливу даного кварталу складається із території пам'ятки архітектури - Дюковського саду, території залізничної колії, малоповерхових житлових будинків та нежитлових споруд.

Проектом ДПТ заплановано розміщення торгового центру на території, яка належить на правах власності інвестору нового будівництва.

В таблиці 3 вказані ділянки об'єктів існуючої забудови у межах розробки ДПТ.

Таблиця 3.

| №№ | Назва землевласника, змлекористувача | Цільове використання | Адреса | Загальна площа, га |
|----|--------------------------------------|--|--|--------------------|
| 1 | Волкова Віоліна Юріївна | для експл. будівлі кафе-бару | вул. Розкидайлівська, 67 | 0,2884 |
| 2 | Волкова Віоліна Юріївна | для експл. офісних будівель | вул. Розкидайлівська, 67 | 0,0232 |
| 3 | Одеська міська рада | для завершення будівництва, експлуатації та обслуговування автосалону з відкритим виставковим майданчиком і комплексом | вул. М. Грушевського, 2-а | 0,2879 |
| 4 | Одеська міська рада | для організації будівництва та благоустрою території | вул. М. Грушевського (в районі АЗС ТОВ Добро) | 0,0372 |
| 5 | Національний університет харчових | експлуатація гуртожитку з | вул. Балківська, 54 | 0,4864 |

| | | | | |
|----|--|--|----------------------------|--------|
| | технологій | адміністративно-учбовими приміщеннями | | |
| 6 | Відкрите акціонерне товариство «Одесавтотранс» | для експлуатації та обслуговування адміністративно-виробничого будинку і складських приміщень | вул. Балківська, 52 | 0,6186 |
| 7 | Куртева Тетяна Олександрівна | інформація відсутня | вул. Балківська, 54 | 0,1000 |
| 8 | ФОП Езрі Марина Вікторівна | для експлуатації та обслуговування будівлі автомийки | вул.Балківська, 54-а | 0,0415 |
| 9 | Головне управління національної поліції в одеській області | для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку | вул. Розкидайлівська, 67 | 0,5869 |
| 10 | Одеська міська рада | для благоустрою і озеленення території | вул. Балківська, 54 | 0,0340 |
| 11 | ТОВ Володимир ЛТД | для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу, вид використання – для експлуатації та обслуговування автозаправного | вул. Балківська, 54 | 0,0204 |
| 12 | ТОВ Володимир ЛТД | для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу, вид використання- для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу | вул. Балківська, 54 | 0,0619 |
| 13 | КП «СПЕЦІАЛІЗОВАНИЙ МОНТАЖНО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНИЙ ПІДРОЗДІЛ» | для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу, вид використання – для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу | вул. Розкидайлівська, 67-а | 0,7635 |

| | | | | |
|----|---|---|-----------------------------|--------|
| 14 | Одеська міська рада | для експлуатації та обслуговування автозаправного комплексу з приміщеннями сервісного обслуговування водіїв | вул. М.Грушевського, 6 | 0,1097 |
| 15 | Товариство з обмеженою відповідальністю «ФАБРИКА «АКАЦІЯ» | для експлуатація та обслуговування швейної фабрика (по фактичному використанню медичний заклад «Odrex») | вул. Розкидайлівська,69,71 | 1,4932 |
| 16 | Товариство з обмеженою відповідальністю «ФАБРИКА «АКАЦІЯ | для експлуатації та обслуговування магазину-складу з відкритою автостоянкою на 400 машино-місць | вул. Розкидайлівська, 69 | 1,1719 |
| 17 | ТОВ «АВТОМОБІЛІСТ» | для експлуатації та обслуговування автостоянки | вул. Розкидайлівська, 69/71 | 1,9140 |
| 18 | Баптіданова Любов Микитівна | для будівництва і обслуговування житлового будинку. Господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) | вул. Балківська,54-б | 0,0505 |
| 19 | Одеська міська рада | для експлуатації автозаправної станції №6 на 100 заправок на добу | вул. Розкидайлівська, 69 | 0,1389 |
| 20 | Регіональна громада Новоапостольської церкви | | вул. Балківська, 56 | 0,4599 |

Проектними рішеннями детального плану території передбачено:

- розміщення об'єкту громадського призначення - торгового центру з комплексним благоустроєм шляхом реконструкції території, яка належить на праві власності із будівництвом на термін реалізації 3-7 років;
- розміщення закладу дошкільної освіти на 10 груп шляхом реконструкції частини території комунальної власності міста на розрахунковий термін реалізації до 2031 року;
- реконструкція території та нове будівництво житлового комплексу на території комунальної власності міста по вул. Розкидайлівській.

4.2. Інженерне забезпечення.

У межах розробки ДПТ є комплексна інженерна інфраструктура, що включає централізовані системи водопостачання і каналізації, газо - і енергопостачання, провідного мовлення, кабельного та ефірного телебачення, автономного теплопостачання об'єктів.

Інженерна інфраструктура включає в себе наявність інженерних об'єктів: трансформаторні підстанції, ГРП, ШРП, підземні резервуари запасу води для пожежогасіння.

Стан мереж – задовільний. Перелік необхідних заходів визначається власниками мереж. В основному потрібне проведення поточного або капітального ремонту. Планується часткова модернізація мережі інженерних комунікацій, а також, прокладка нових.

4.3. Транспорт.

В межах розробки ДПТ є вулиці загальноміського значення М. Грушевського, вул. Балківська та районного значення - вул. Розкидайлівська.

Основний рух транспорту здійснюється по вищеназваним вулицям.

По вул. М. Грушевського здійснюється рух громадського транспорту:

- маршрутних таксі №№ 208, 198, 115,90,84,51;
- автобусу №№ 92, 88, 46, 42;
- тролейбусу № 8.

По вул. Балківській здійснюється рух громадського транспорту:

- маршрутних таксі №№ 232а, 197, 191, 16(7-й км),23(7-й км);
- автобусу №№ 522, 540

Зупинки міського транспорту розміщуються на вулицях з відстанню, не перевищуючи 500 м.

Проїзна частина вулиць тверде асфальтобетонне покриття.

Пішохідний рух здійснюється по тротуарах вулиць та проїздів.

Вузли в різних рівнях транспортних розв'язок у терміни розробки ДПТ не плануються.

4.4. Озеленення та благоустрій.

Система озеленення території включає в себе існуючі ділянки зелених насаджень, приоб'єктних територій громадських будівель, елементів озеленення вулиць і доріг.

Основним видом є посадки дерев та газони скверу, вздовж вулиць та ділянками трав'яних газонів, на яких висаджено дерева та чагарники. На території громадського об'єкту плануються озеленені ділянки з окремо зростаючими деревами.

5. Планувальні обмеження.

- санітарно-захисні зони і охоронні зони від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань

Промислові та комунально-складські об'єкти, що мають санітарно-захисні зони на території розробки ДПТ відсутні.

Об'єкти, що надають шкідливого впливу на людей або перевищують ГДК шкідливих речовин, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, вібрації, ультразвукових хвиль, іонізуючих випромінювань на даній території відсутні.

На межі розроблення ДПТ об'єктом небезпеки є безпосередньо залізнична колія в місті Одеса та на межах розробки ДПТ пішохідний та автомобільний мости через залізничну колію, що регламентуються спеціальним законодавством.

Охоронна зона від ТП складає 3,0 м. Відстань від ТП складають: 10 м до вікон житлових і громадських будівель; 25 м до лікувальних і 15 м до оздоровчих закладів.

Охоронна зона ГРП (ШРП) складає в залежності від тиску газу на вході – 10 - 15м.

Відстань від об'єктів інфраструктури

Існуючі

Відстань від автостоянок прийняті, враховуючи з кількості машино-місць, і складають:

10 м до житлових і громадських будівель (при кількості автомобілів до 10 од.);

10 м до громадських і 15 м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50 од.);

15 м до громадських і 25 м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 100 од.);

25 м до громадських і 35 м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300 од.).

Прогнозовані

Відстань від автостоянок прийняті, враховуючи з кількості машино-місць, і складають:

10 м до житлових і громадських будівель (при кількості автомобілів до 10 од.);

10 м до громадських і 15 м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50 од.);

15 м до громадських і 25 м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 100 од.);

25 м до громадських і 35 м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300 од.).

- зони санітарної охорони і відстані від підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення

У межах території розробки ДПТ відсутні підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди.

- зони охорони пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту

Територія розробки ДПТ входить до меж комплексної охоронної зони окремої групи пам'яток та зони охоронюваного ландшафту тощо, визначених науковою документацією «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеса», затвердженою наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008р. № 728/0/16-08.

Територія ДПТ, розташована в межах *Комплексні охоронні зони окремих груп пам'яток* – в межах зони археологічного культурного шару (об'єкта археологічної спадщини) – *Античне поселення «Молдаванка», IV-III ст. до н.е.* (рішення про перебування під охороною держави виконавчого комітету Одеської обласної ради народних депутатів від 25.12.1984 р. № 652).

В межах зони впливу ДПТ наявна пам'ятка культурної спадщини – пам'ятка архітектури *Дюковський сад* (зона охоронюваного ландшафту) яка потребує встановлення охоронної зони, яка повинна бути визначена науковою документацією, розробленою спеціалізованою організацією із залученням фахівця з сертифікатом та затвердженої відповідним порядком. У разі відсутності розроблених та затверджених в установленому порядку зон охорони окремих пам'яток культурної спадщини, у відповідності до п. 5.4.5 ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 та п. 13.1.4 ДБН 2.2-12:2019 у будь-якому разі найменшим віддаленням границі охоронної зони від пам'яток культурної спадщини слід вважати 50,0 метрів. Для пам'яток археології та об'єктів археологічної спадщини – 50.0-500,0 метрів.

Режими використання Комплексні охоронні зони окремих груп пам'яток та зони охорони археологічного культурного шару (об'єкту археологічної спадщини) також визначені науковою документацією, затвердженою наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008р. № 728/0/16-08.

Додатково на виконання режиму використання Комплексні охоронні зони окремих груп пам'яток та зони охорони археологічного культурного шару необхідно користуватися документацією історико-архітектурного опорного плану м. Одеса, затвердженого наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 № 728/0/16-08. (Розділи: II. Охоронні зони окремо розташованих пам'яток та комплексні охоронні зони окремих груп пам'яток. V. Зони охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини)).

Так як ДПТ, що розробляється, розташований на території історичного міста Одеса, занесеного до Списку історичних населених місць України (згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 26 липня 2001 року № 878), та в межах багатьох пам'яткоохоронних зон (охорони археологічного культурного

шару, території пам'ятки археології тощо), згідно вимог пункту 13.1.8. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», на територіях зон охорони археологічного культурного шару існує необхідність проведення археологічних досліджень з обов'язковою умовою проведення наукової фіксації усіх етапів дослідження і всіх виявлених знахідок та інших матеріальних залишків.

Згідно статті 7 «Повноваження органів охорони культурної спадщини»(абзацу 7) Закону України «Про охорону археологічної спадщини» погодження програм та проектів містобудівних, , шляхових, земляних робіт, виконання яких може позначитися на стані пам'яток місцевого значення, їх територій і зон охорони, з урахуванням експертного висновку за результатами наукової археологічної експертизи зазначених проектів належить до повноважень органу виконавчої влади обласної державної адміністрації ради;

Згідно статті 12 (абзацу 5) Закону України «Про охорону археологічної спадщини» Інститут археології Національної академії наук України є державною науковою установою у сфері дослідження археологічної спадщини, що відповідно до законодавства здійснює наукову археологічну експертизу програм та проектів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт, виконання яких може негативно позначитися на стані об'єктів археологічної спадщини, їх територій та зон охорони;

Згідно статті 35 «Дозволи на проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт» Закону України «Про охорону культурної спадщини» проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт на території пам'ятки, охоронюваній археологічній території, в зонах охорони, в історичних ареалах населених місць, а також дослідження решток життєдіяльності людини, що містяться під землею поверхнею, під водою, здійснюються за дозволом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини, що видається виконавцю робіт – фізичній особі, і за мови реєстрації цього дозволу у відповідному органі охорони культурної спадщини;

Згідно статті 32 пункту 4 Закону України «Про охорону культурної спадщини» на охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток, забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини;

Згідно ст. 36 Закону України "Про охорону культурної спадщини", та ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», якщо під час проведення будь-яких земляних робіт буде виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про знахідку відповідний державний орган охорони об'єктів культурної спадщини.

Згідно ст. 37 «Захист об'єктів культурної спадщини» Закону України «Про охорону культурної спадщини» будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт. Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації. З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти

землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини.

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

Згідно зі ст. 53 Земельного кодексу України та ст. 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, належать до земель історико-культурного призначення і включаються до проектно-планувальної та містобудівної документації.

Згідно вимог розділу 6 ДБН Б.1.1-14:2012 в рамках проектної розробки, землі, розташовані під об'єктами культурної спадщини на території зони впливу ДПТ, пропонується вважати землями історико-культурного призначення, межі яких визначені у встановленому порядку, повинні міститися у Державному земельному кадастрі.

- зони охорони природного заповідного фонду

У межах розробки ДПТ відсутні об'єкти природного заповідного фонду.

- прибережні захисні смуги, водоохоронні зони

Ділянка розроблюваного ДПТ не входить в прибережну захисну смугу Чорного моря та лиманів.

- інші охоронні зони (близько особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, електропередачі, об'єктів транспорту)

На межі розроблення ДПТ присутня залізнична колія в місті Одеса та на межах розробки ДПТ знаходиться пішохідний та автомобільний мости через залізничну колію.

На розглянутій території присутня лінія високовольтної електропередачі із відповідною СЗЗ, що відображена в положеннях Генерального плану м. Одеса.

На території відсутні особливо цінні природні об'єкти, гідрометеорологічні станції.

Охоронні зони трансформаторних підстанцій складають 3м. Трансформаторні підстанції потужністю не більше 2х1000 кВА і розподільні пункти напругою до 20 кВ розміщені закритими, розміщені на відстані від вікон житлових і громадських будівель не менше 10м.

Санітарно-захисні зони трансформаторних підстанцій напругою 330 кВ і вище, визначаються за результатами вимірів.

Санітарно-захисні зони від котелень визначаються, у відповідності з діючими санітарними нормами.

Ширина санітарних розривів і захисних смуг газопроводів середнього тиску становить 4м, напірних мереж - 5м, не напірних – 3м.

Зони особливого режиму: використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань у прикордонній смузі.

У межах розробки ДПТ землі навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших озброєних формувань у прикордонній смузі, відсутні.

- межі червоних ліній вулиць

Затвердженням Планом зонування території м. Одеси встановлена ширина вул. М. Грушевського у червоних лініях – 49,6 метра, вул. Балківська 49,4 метра, вул. Розкидайлівська 9,8 метра.

існуючі

Ширина вулиць у межах червоних ліній становила:

- вул. М. Грушевського - 49,63 м;

- вул. Балківська - 49,44 м;

- вул. Розкидайлівська - 9,87 м;

прогнозовані

Ширина вулиць у межах червоних ліній вулиць становить:

- вул. М. Грушевського - 49,63 м;
- вул. Балківська – 49,44 м;
- вул. Розкидайлівська - 10,5 м;

- гранично допустима висота будівель

У зазначених межах документація розробляється з урахуванням вимог ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки».

- максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

Максимально допустимий відсоток забудови не регламентується.

- максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

Максимально допустима щільність населення не регламентується.

- відступ до меж червоних ліній регулювання забудови

Мінімальний відступ до меж червоних ліній регулювання забудови для громадських будівель – по межі червоної лінії.

Мінімальний відступ від житлових будинків до червоних ліній вулиць: магістральних - не менше 6,0 м, а житлових – 3,0 м.

- мінімально допустимі відстані до існуючих будівель і споруд

У відповідності з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.1.1-7:2016, ДБН 1.1-12:2014

6. Використання території.

На даний час, в межах розробки ДПТ територія для розміщення та будівництво громадської забудови звільнюється від споруд малоцінної господарської забудови, представлена 2-поверховою нежитловою спорудою - об'єктом громадського обслуговування - торговим центром.

Територія у межах розробки за призначенням (існуючий стан) розділяється на наступні види:

- Територія, призначена під розміщення лікувального закладу;
- Територія, призначена для розміщення об'єкту громадського призначення загальноміського значення;
 - Територія, призначена для розміщення житлових будинків;
 - Територія, призначена для розміщення об'єктів комунального-призначення;
 - Територія рекреаційного призначення;
 - Територія, зайнята вулицями та дорогами.

Сучасний розподіл території у межах розробки ДПТ приведено нижче у таблиці 4.

Таблиця 4

| п/п | Елементи території | Показники | |
|-----|--|-----------|-------|
| | | га | % |
| | Ділянка у межах розробки ДПТ, у тому числі: | 33,02 | 100 |
| 1 | у межах червоних ліній, у тому числі: | 21,6 | 65,45 |
| 1.1 | Територія житлової забудови у тому числі: | 2,62 | 7,93 |
| 1.2 | Територія малоповерхової багатоквартирної житлової забудови (до 3 поверхів) | 2,05 | 6,21 |
| 1.3 | Територія багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови (8-10-14 поверхів) | 0,57 | 1,72 |
| 1.4 | Територія озеленення загального використання | 10,09 | 30,57 |
| 1.5 | територія об'єктів громадської забудови | 2,63 | 7,96 |
| 1.6 | Територія комунально-складського призначення | 3,91 | 11,84 |
| 1.6 | Території зайняті вулицями і дорогами | 2,35 | 7,12 |
| 2 | За межами червоних ліній, у тому числі: | | |
| 2.1 | Території озеленених у межах транспортної зони | 1,45 | 4,39 |
| 2.2 | Територія, зайнята вулицями і дорогами, у тому числі: | 2,34 | 7,09 |
| 2.3 | територія об'єктів громадського призначення | 0,39 | 1,18 |
| 2.4 | Інші території | 7,22 | 21,89 |

**6.1. Розподіл території згідно функціонального використання,
розміщення забудови на вільних територіях за рахунок реконструкції.
Структура забудови.**

**Територія у межах розробки за призначенням (проектне положення)
підрозділяється на наступні види:**

- Територія, яка призначена під розміщення об'єкту громадського призначення – торгового центру
- Територія, яка призначена під розміщення багатоповерхової багатоквартирної забудови (8-10-14 та 10- пов.);
- Територія, призначена під розміщення об'єктів громадського призначення загальноміського значення;
- Територія, призначена під розміщення об'єктів громадського призначення районного значення;
- Території, призначені під розміщення зелених насаджень загального використання;
- Території, зайняті вулицями і дорогами

У таблиці 5 приведено **проектний** розподіл території у межах розробки ДПТ на розрахунковий термін.

Таблиця 5

| п/п | Елементи території | Показники | |
|-------|--|-----------|-------|
| | | га | % |
| | Територія у межах розробки ДПТ, у тому числі: | 33,02 | 100 |
| 1. | У межах червоних ліній, у тому числі: | 21,6 | 65,45 |
| 1.1 | територія озеленення загального використання | 6,7 | 20,3 |
| 1.2 | Територія об'єктів громадської забудови | 9,74 | 29,5 |
| 1.3 | Територія комунально-складського призначення | 1,44 | 4,36 |
| 1.4 | Території, зайняті вулицями та дорогами | 2,35 | 7,12 |
| 1.5 | Територія житлової забудови, у тому числі: | 1,37 | |
| 1.5.1 | Територія багатоповерхової житлової забудови | 1,37 | 4,15 |
| 2. | За межами червоних ліній, у тому числі: | | |
| 2.1 | Території, зайняті вулицями та дорогами | 2,34 | 4,39 |
| 2.2 | Території озеленення у межах транспортної зони | 1,45 | 7,09 |
| 2.3 | Територія об'єктів громадського призначення | 0,39 | 1,18 |
| 2.4 | Інші території | 7,22 | 21,89 |

6.2 Характеристика видів використання території.

Ділянка розробки ДПТ підрозділяється на різні типи зон і підзон.

Забудова та розміщення об'єктів різного призначення на даній території здійснювалася у різні часи. При визначенні меж зон врахована необхідність групування будівель за схожими характеристиками.

Зона «Г» - (громадські зони), які представлені зонами «Г-3, Г-4, Г-5 та Г-6».

Зона «Р» - (рекреаційні зони), які представлені зонами «Р-1, Р-3».

Зона «Ж» - (житлові зони), які представлені зонами «Ж-4»

Зона «ТР» - (транспортної інфраструктури), які представлені зонами «ТР-1, ТР-2»

Зона «КС-5» - (комунально-складські зони КС), які представлені зоною «КС-5»

Схема функціонального зонування території виконана згідно з ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території (зонінг)» і дає орієнтовний перелік допустимих видів використання і забудови земельних ділянок у межах визначених зон на розрахунковий період генерального плану.

6.3. Зонування території в межах розробки детального плану територій.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», схема зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови та ландшафтної організації території. При цьому зонування території здійснюється з урахуванням вимог попередніх рішень щодо планування і забудови територій (генеральний план), встановлення для кожної зони умов та обмежень, а також видів використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості.

Сукупність видів використання і граничних параметрів нового будівництва і реконструкції об'єктів архітектури в складі містобудівного регламенту є єдиними для всіх об'єктів в межах відповідної зони, якщо інше не обумовлено в складі регламенту.

На основі аналізу існуючої забудови та перспективного функціонально-планувального розвитку території, виділені територіальні зони, для кожної з яких встановлюється відповідний містобудівний регламент. Територіальні зони показано на схемі зонування.

Межами зон прийняті: червоні лінії вулиць, межі земельних ділянок, межі територій установ.

Містобудівний регламент, встановлений для кожної територіальної зони, визначає:

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

До переважних видів відносяться види забудови та використання територій, які за умови дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені.

До супутніх видів відносяться види забудови та використання, які супроводжують переважні види і, які, по відношенню до останніх є допоміжними та належать об'єкти, які технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють безпеки у відповідності з нормативно-технічною документацією, споруди, які необхідні для охорони об'єктів переважного і допустимого видів використання.

До допустимих видів відносяться види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання спеціальних погоджень або спеціальних дозволів.

На розглянутій території в межах розробки ДПТ виділені територіальні зони, індексація яких прийнята у відповідності з ДБН Б. 1-1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території (зонінг)» (див. таблиця б).

Таблиця 6

| I. Громадські зони: | |
|--|--|
| Г-3 | Навчальна зона |
| Г-4-4 | Культурна зона |
| Г-5 | Лікувальна зона |
| Г-6 | Торгівельна зона |
| II. Рекреаційні зони: | |
| Р-1 | Зона об'єктів природно-заповідного фонду |
| Р-3 | Зона озелених територій загального користування |
| III. Житлові зони | |
| Ж-4,Ж-5 | Зона багатоквартирної житлової забудови |
| IV. Зони транспортної інфраструктури: | |
| ТР-1 | Зона транспортної інфраструктури |
| ТР-2 | Зона транспортної інфраструктури. |
| V. Комунально-складські зони КС | |
| КС-5 | Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації |

7. Пропозиції щодо режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т. ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони і збереження об'єктів культурної спадщини.

Справжнім ДПТ не передбачається змін режиму використання території.

Даний квартал відноситься до сільбищної зони і призначений для розміщення житлової і громадської забудови.

В основу планувальної структури території покладена система магістральних і житлових вулиць, згідно положень генерального плану міста і уточнюється детальним планом території, що розробляється. Структуру території формують магістральні вулиці загальноміського призначення: М. Грушевського, Балківська, та місцевого призначення - Розкидайлівська.

Основні заходи, які будуть виконані на етапі реалізації ДПТ терміном 3-7 років містять:

- будівництво 2-поверхового торгового центру з підземним паркінгом на 984 машино-місця та влаштування місць гостьової автостоянки для паркування на території у кількості 130 м/м і повним інженерно-комунікаційним забезпеченням.
- благоустрій та озеленення території;
- будівництво об'єктів інженерної інфраструктури;
- забезпечення можливості підходу людей до пунктів зупинок, заходів для забезпечення руху мало мобільних груп населення на внутрішньо кварталних об'єктах, вулицях, провулках та ін .;

- влаштування пішохідних алей і доріжок вздовж проїжджої частини вулиць і проїздів;

- вдосконалення дорожньо-транспортної мережі вулиць і пішохідних тротуарів, включаючи влаштування сучасного твердого дорожнього покриття, зовнішнього освітлення, благоустрою та озеленення територій вздовж проїжджої частини, пристрій нової і модернізації існуючої системи відведення зливових стоків;

Згідно розділу 13 «Основні організаційні заходи по реалізації генерального плану м. Одеси», визначені такі заходи, як проведення технічної інвентаризації зелених насаджень міста та створення кадастру зелених насаджень міста.

Постановою Кабінету Міністрів України від 25.08.2004 № 1094 "Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення" встановлено механізм розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення (далі - проект землеустрою). У відповідності з яким при розробці проекту землеустрою проводяться підготовчі роботи, які включають: вивчення та аналіз: обґрунтування необхідності створення або оголошення території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; планово-картографічних матеріалів з визначенням обсягів польових та камеральних робіт з їх оновлення, земельно-облікової документації, матеріалів відведення земель в межах відповідної території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; містобудівної документації; - проектної документації з питань охорони навколишнього природного середовища, збереження об'єктів культурної спадщини; іншої документації, необхідної для розроблення проекту землеустрою; визначення режиму території, у тому числі охоронних зобов'язань та обмежень на використання земельної ділянки.

Збереження об'єктів культурної спадщини на даній території здійснюється відповідно до вимог регулятивної частини наукової документації «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м Одеси», затвердженої наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008г. №728 / 0 / 16-08, ст. 36, 37 Закону України "Про охорону культурної спадщини", ст. 19, ст. 22 Закону України «Охорона археологічної спадщини».

Згідно ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою збереження традиційного характеру середовища окремих пам'яток, навколо них повинні встановлюватися охоронні зони, зони регулювання забудови. Межі та режим використання зон охорони окремих пам'яток визначаються затвердженою науковою документацією. Така наукова документація може бути розроблена окремим розділом в складі ДПТ.

У разі відсутності розроблених та затверджених в установленому порядку зон охорони окремих пам'яток культурної спадщини, у відповідності до п. 5.4.5 ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 та п. 13.1.4 ДБН 2.2-12:2019 у будь-якому разі найменшим віддаленням границі охоронної зони від пам'яток культурної спадщини слід вважати 50 метрів, для пам'яток археології та об'єктів археологічної спадщини – 50.0-500,0 метрів.

8. Пропозиції щодо зонування території. Переважні, супутні та допустимі види використання території. Умови і обмеження забудови земельних ділянок.

Зонування території в межах розробки цього ДПТ виконано згідно з ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території (зонінг)».

8.1. Дозволені та допустимі види використання та забудови земельних ділянок.

I. Громадські зони.

Г-3 – Навчальна зона. (зона розміщення навчальних закладів).

Призначаються для розташування вищих навчальних закладів, закладів середньої спеціальної освіти, об'єктів наукового обслуговування та закладів з підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації кадрів.

Г-4-4. – Зона розміщення культових та обрядових споруд. Входить до зони Г-4 (зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів).

Г-5 – Лікувальні зони (зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів).

Призначаються для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек, інших лікувальних закладів. Зону формують території, на яких розміщуються об'єкти, що відносяться до установ охорони здоров'я та соціального забезпечення. За необхідності, може окремо виділятися зона розміщення лікувальних закладів (Г-5-1), соціальних (Г-5-2) та оздоровчих закладів (Г-5-3) тощо.

Торговельні зони Г-6 (зони розміщення об'єктів торгівлі). Призначаються для розташування магазинів, торговельних комплексів, ринків та ринкових комплексів. Зону формують території громадської забудови, на яких

II. Рекреаційні зони.

Р-1. Зона об'єктів природно-заповідного фонду Р-1.

Зона встановлюється з метою збереження унікальних природних ландшафтів з особливими умовами використання, об'єктів природно-заповідного фонду. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватися з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. Використання території об'єктів ПЗФ повинно відбуватися відповідно до положень законодавства про об'єкти та території природно-заповідного фонду.

Р-3 Рекреаційна зона озеленених територій загального користування .

Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки.

III. Житлові зони.

Ж-4, Ж-5 Зона багатоквартирної житлової забудови.

Ж-4 - Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків від 5 до 9 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також

окремих об'єктів, загально-міського та районного значення. Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення.

Ж-5 – призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 10 до 16 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення. Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення.

IV. Зони транспортної інфраструктури.

Зона транспортної інфраструктури ТР-1.

До зони відносяться території смуг відводу залізничні, залізничних і автовокзалів, портів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів, підприємств, установ і організацій залізничного транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту.

Зона транспортної інфраструктури ТР-2.

До зони відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг. В залежності від ситуації, що склалася, можна виділити зону пішохідних вулиць

Переважаючі види використання.

- 1) території вулиць, площ;
- 2) зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків;
- 3) наземні пішохідні переходи;
- 4) підземні пішохідні переходи.

Супутні види дозволеного використання.

- 1) інформаційна реклама;
- 2) малі архітектурні форми декоративно-технічного призначення;
- 3) велосипедні доріжки;
- 4) тротуари;
- 5) зелені насадження спеціального призначення;
- 6) інженерне обладнання та установки, які забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перехрестя в одному рівні).

Допустимі види використання.

(Спеціального дозволу або погодження)

- 1) відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- 2) стаціонарні малі архітектурні форми.

Використання території, зони розміщення підприємств та установ у відповідності з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019.

V. Комунально-складські зони КС

Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації КС-5.

Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 50 м.

8.2. Містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок в різних територіальних зонах.

І. ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ.

Навчальна зона Г-3, Культурна зона Г-4-1

Таблиця 7

| | | |
|---|--|--|
| 1 | Вид об'єкту містобудування | Відповідно переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання |
| 2 | Площа земельної ділянки | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», розд. 6.2, ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки і споруди. Основні положення» з профільним ДБН по типу об'єкту. |
| 3 | Гранично допустима висота споруд | Визначається згідно розділу V та науково-проектної документації «Історико – архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури та туризму України 20.06.2008р. № 728/0/16-08 (при розміщенні у межах Центрального історичного ареалу м. Одеса, охоронних зон окремо розташованих пам'яток, комплексних охоронних зон окремих груп пам'яток, зон регулювання забудови, зон охоронюваного ландшафту та зон охорони археологічного культурного шару), згідно ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки і споруди. Основні положення» та ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДСТУ Б.Б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації, щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування». |
| 4 | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) | визначається відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 , додаток В.1 |
| 5 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та відповідно із профільним ДБН по типу об'єкту. |
| 6 | Відстані від об'єкта, що проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019. |
| 7 | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони) | Відповідно до: - Схеми зонування території м. Одеси; - графічної частини Плану зонування м. Одеси – схем «Правила охорони та використання історичних ареалів м. Одеса. Схема розміщення меж історичних ареалів, зон охорони пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеса»; - розділів V-VI науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства |

| | | |
|----|---|---|
| | | <p>культури та туризму України 20.06.2008р. № 728/0/16-08 (при розміщенні у межах означених історико-архітектурним опорним планом м. Одеса зон: охоронних, комплексних охоронних, регулювання забудови, охоронюваного ландшафту, охорони археологічного культурного шару та території історичних ареалів);</p> <p>-ДСТУ Б. Б.2.2-10-2016 «Склад та зміст науково-проектної документації, щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування.</p> <p>-ст.32,35,36,37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (при розміщенні у межах зон охорони пам'яток);</p> <p>-ст.19,22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини;</p> <p>-таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, які знаходяться у Центральному історичному ареалі, зонах охорони пам'яток культурної спадщини. текстової частини Плану зонування м. Одеса;</p> <p>-захисні зони ГРП, ШРП – 10 - 15 м.</p> <p>-охоронні зони трансформаторних підстанцій – 3м,</p> <p>-відстань до вікон офісних приміщень – 10 м.</p> |
| 8 | Мінімально допустимі відстані від проєктованих об'єктів до існуючих будівель і споруд | <p>Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;</p> <p>Наказ МОЗ України від 19.06.1996 р. № 173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».</p> |
| 9 | Охоронні зони інженерних комунікацій | <p>Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», профільної нормативною документацією.</p> |
| 10 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань для будівництва» | <p>Згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва». Дозвіл на проведення інженерних вишукувань на ділянці проєктування отримати в управлінні інженерного захисту територій в установленому порядку.</p> |
| 11 | Вимоги до благоустрою (в тому числі, відновлення благоустрою територій) | <p>Згідно вимог ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-12:2019 та профільним ДБН.</p> |
| 12 | Забезпечення умов транспортно-пішохідних зв'язків | <p>Відповідно:</p> <p>з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;</p> <p>ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;</p> <p>ДБН В. 2.2-17:2018 «Інклюзивність будівель і споруд».</p> |
| 13 | Вимоги до забезпечення необхідною кількістю місць зберігання | <p>У відповідності з ДБН Б.2.2-12;2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.3-15:2007</p> |

| | | |
|----|---|---|
| | автотранспорту | «Споруди автотранспорту. Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів» |
| 14 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | У відповідності з науковою документацією «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженої наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. №728/0/16-08, ст. 32,35,36,37 Закону України "Про охорону культурної спадщини", ст. ст. 19,22, Закону України «Про охорону археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проекту. |
| 15 | Вимога щодо створення доступного середовища для людей з обмеженими фізичними можливостями | У відповідності з ДБН В. 2.2-17:2018 «Доступність будівель та споруд». |

Лікувальна зона Г-5

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, розміщеної в зоні Г-5,

Таблиця 8

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Вид об'єкту містобудування | Відповідно переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання |
| 2 | Площа земельної ділянки | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», розд. 6.2, ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки і споруди. Основні положення» з профільним ДБН по типу об'єкту. |
| 3 | Гранично допустима висота споруд | Визначається згідно розділу V та науково-проектної документації «Історико – архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури та туризму України 20.06.2008р. № 728/0/16-08 (при розміщенні у межах Центрального історичного ареалу м. Одеса, охоронних зон окремо розташованих пам'яток, комплексних охоронних зон окремих груп пам'яток, зон регулювання забудови, зон охоронюваного ландшафту та зон охорони археологічного культурного шару), згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки і споруди. Основні положення» та ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДСТУ Б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації, щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування. |
| 4 | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) | визначається відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 , додаток В.1 |
| 5 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та відповідно із профільним ДБН по типу об'єкту. |
| 6 | Відстані від об'єкта, що проектується, до меж червоних ліній та ліній | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019. |

| | | |
|----|--|--|
| | регулювання забудови | |
| 7 | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони) | Відповідно до: - Схеми зонування території м. Одеси; - графічної частини Плану зонування м. Одеси – схем «Правила охорони та використання історичних ареалів м. Одеса. Схема розміщення меж історичних ареалів, зон охорони пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеса»; - розділів V-VI науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури та туризму України 20.06.2008р. № 728/0/16-08 (при розміщенні у межах означених історико-архітектурним опорним планом м. Одеса зон: охоронних, комплексних охоронних, регулювання забудови, охоронюваного ландшафту, охорони археологічного культурного шару та територій історичних ареалів); - ДСТУ Б.2.2-10-2016 «Склад та зміст науково-проектної документації, щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування» - ст.32,35,36-37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (при розміщенні у межах зон охорони пам'яток); - ст. 19,22 Закону України «Про археологічну спадщину» - таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, які знаходяться в зонах охорони пам'яток культурної спадщини» текстової частини Плану зонування м. Одеса; - захисні зони ГРП, ШРП – 10 - 15 м. - охоронні зони трансформаторних підстанцій – 3м, - відстань до вікон офісних приміщень – 10 м. |
| 8 | Мінімально допустимі відстані від проєктованих об'єктів до існуючих будівель і споруд | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»; Наказ МОЗ України від 19.06.1996 р. № 173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів». |
| 9 | Охоронні зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», профільної нормативною документацією. |
| 10 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань для будівництва» | Згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва». Дозвіл на проведення інженерних вишукувань на ділянці проєктування отримати в управлінні інженерного захисту територій в установленому порядку. |
| 11 | Вимоги до благоустрою (в тому числі, | Згідно вимог ЗУ «Про благоустрій населених |

| | | |
|----|---|--|
| | відновлення благоустрою територій) | пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-12:2019 та профільним ДБН. |
| 12 | Забезпечення умов транспортно-пішохідних зв'язків | Відповідно: з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В. 2.2-17:2018 «Інклюзивність будівель та споруд». |
| 13 | Вимоги до забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди автотранспорту. Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів» |
| 14 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | У відповідності з науковою документацією «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженої наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. №728/0/16-08, ст.32,35,36,37 Закону України "Про охорону культурної спадщини", ст. ст. 19,22, Закону України «Про охорону археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проекту. |
| 15 | Вимога щодо створення доступного середовища для людей з обмеженими фізичними можливостями | У відповідності з ДБН В. 2.2-17:2018 «Інклюзивність будівель та споруд». |

Торгівельна зона Г-6

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, розміщеної в зоні Г-6,

Таблиця 9

| | | |
|---|----------------------------------|---|
| 1 | Вид об'єкту містобудування | Відповідно переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання |
| 2 | Площа земельної ділянки | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», розд. 6.2, ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки і споруди. Основні положення» з профільним ДБН по типу об'єкту. |
| 3 | Гранично допустима висота споруд | Визначається згідно розділу V науково-проектної документації «Історико – архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури та туризму України 20.06.2008р. № 728/0/16-08 (при розміщенні у межах Центрального історичного ареалу, комплексної охоронної зони історичного центру м. Одеса, охоронних зон окремо розташованих пам'яток, комплексних охоронних зон окремих груп пам'яток, зон регулювання забудови, зон охоронюваного ландшафту та зон охорони археологічного культурного шару), згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки і споруди. Основні положення» та ДБН В.1.1-7-2016 |

| | | |
|---|--|---|
| | | «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДСТУ Б.Б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації, щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування». |
| 4 | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) | визначається відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 , додаток В.1 |
| 5 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та відповідно із профільним ДБН по типу об'єкту. |
| 6 | Відстані від об'єкта, що проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019. |
| 7 | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони) | Відповідно до: - Схеми зонування території м. Одеси; - графічної частини Плану зонування м. Одеси – схем «Правила охорони та використання історичних ареалів м. Одеса. Схема розміщення меж історичних ареалів, зон охорони пам'яток та об'єктів культурної спадщини м. Одеса»; - розділів V-VI науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури та туризму України 20.06.2008р. № 728/0/16-08 (при розміщенні у межах означених історико-архітектурним опорним планом м. Одеса зон: охоронних, комплексних охоронних, регулювання забудови, охоронюваного ландшафту, охорони археологічного культурного шару та територій історичних ареалів); - ДСТУ Б.Б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації, щодо визначення меж режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», - ст.32,35,37,38 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (при розміщенні у межах зон охорони пам'яток); - ст. 19,22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини»; - таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, які знаходяться в зонах охорони пам'яток культурної спадщини» текстової частини Плану зонування м. Одеса; - захисні зони ГРП, ШРП – 10 - 15 м. - охоронні зони трансформаторних підстанцій – 3м, - відстань до вікон офісних приміщень – 10 м. |
| 8 | Мінімально допустимі відстані від проєктованих об'єктів до існуючих | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; |

| | | |
|----|---|---|
| | будівель і споруд | Наказ МОЗ України від 19.06.1996 р. № 173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів». |
| 9 | Охоронні зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», профільної нормативною документацією. |
| 10 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань для будівництва» | Згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва». Дозвіл на проведення інженерних вишукувань на ділянці проектування отримати в управлінні інженерного захисту територій в установленому порядку. |
| 11 | Вимоги до благоустрою (в тому числі, відновлення благоустрою територій) | Згідно вимог ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-12:2019 та профільним ДБН. |
| 12 | Забезпечення умов транспортно-пішохідних зв'язків | Відповідно: з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН Вг. 2.2-17:2018 «Інклюзивність будівель та споруд». |
| 13 | Вимоги до забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди автотранспорту. Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів» |
| 14 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | У відповідності з науковою документацією «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженої наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. №728/0/16-08, ст. 32,35,36, 37 Закону України "Про охорону культурної спадщини", ст. ст. 19,22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проекту. |
| 15 | Вимога щодо створення доступного середовища для людей з обмеженими фізичними можливостями | У відповідності з ДБН В 2.2-17:2018 «Інклюзивність будівель та споруд». |

II. РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ

Р-1 – Зона об'єктів природно-заповідного фонд

Р-3 – Зона озелених територій загального користування.

Таблиця 10

| Містобудівні умови та обмеження: | | |
|----------------------------------|---|--|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Визначається містобудівним розрахунком |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Визначається містобудівним розрахунком |
| 3 | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) | Визначається містобудівним розрахунком |

| | | |
|----|--|--|
| 4 | Відстані від об'єкта, що проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3м |
| 5 | Планувальні обмеження | Згідно ДСТУ Б.6.2.2_10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації, щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі розриви від об'єктів, що проектується, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019« Планування та забудова територій» Наказ МОЗ України від 19.06.1996 р. № 173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів». |
| 7 | Охоронні зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з ДБН А. 2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». ДБН А. 2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва" |
| 9 | Вимоги до благоустрою (в тому числі відновлення благоустрою) | Згідно з вимогами ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій територій», гол. 6. Закон України "Про благоустрій населених пунктів" ст. 22 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідних зв'язків | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» |
| 11 | Вимоги до забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | У відповідності зі ст.ст. 32,35,36,37 Закону України "Про охорону культурної спадщини", ст. ст. 19,22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проекту. |
| 13 | Вимога щодо створення доступного середовища для людей з обмеженими фізичними можливостями | Відповідно До ДБН В.2.2-17:2018 «Інклюзивність будівель та споруд». |

III. ЖИТЛОВІ ЗОНИ.

Ж-4,Ж-5 – Багатоквартирна житлова забудова.

Таблиця 11.

| Містобудівні умови та обмеження: | |
|----------------------------------|---|
| 1 | <p>Гранично допустима висота будівель</p> <p>16 поверхів при умові дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та уточнюється в процесі проектування. ДБН Ст. 1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України», таблиця 7.1; Забезпечення безпеки польотів +150 м над рівнем денної поверхні землі. ДБН Ст. 2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення».</p> |

| | | |
|----|--|--|
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Визначається відповідно до п. 3.8*, примітка 1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». |
| 3 | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) | Згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» п. 3.7, примітки 1-5; п. 3.8 |
| 4 | Відстані від об'єкта, що проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови | Від житлових будівель – 3,00 м. Від дитячого садка, школи – 25,00 м. |
| 5 | Планувальні обмеження | Захисні зони ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охоронні зони трансформаторних підстанцій – 3 м. відстань до вікон жилих приміщень – 10 м. Санітарний розрив від автостоянок прийнятий, виходячи з кількості машино-місць і складають: 10м до житлових і громадських будівель (при кількості автомобілів до 10шт.); 10м до громадських і 15м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50шт.); 25м до громадських і 35м до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300 шт.). Санітарний розрив від автостоянок при кількості автомобілів понад 300 шт. - 50 м. |
| 6 | Мінімально допустимі розриви від об'єктів, що проектується, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» п. 3.13, додатка 3.1 (Протипожежні вимоги); |
| 7 | Охоронні зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» додаток 8.1, 8.2, профільної нормативною документацією. |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з ДБН А. 2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» | Дозвіл на проведення інженерних вишукувань на ділянці проектування отримати в управлінні інженерного захисту територій в установленому порядку. |
| 9 | Вимоги до благоустрою (в тому числі відновлення благоустрою) | Згідно вимог ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій територій», гол. 6. Реконструкція та відновлювальний ремонт вулиць, проїздів та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердого покриття, зовнішнього освітлення, зливової каналізації та озеленення. |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідних зв'язків | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» п. п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН Ст. 2.2-40:2018 «Інклюзивність будинків і споруд». |
| 11 | Вимоги до забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | ст. 36 Закону України "Про охорону культурної спадщини" від 20.06.2008 р., ст. ст. 19,22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проекту. |
| 13 | Вимога щодо створення доступного середовища для людей з обмеженими фізичними можливостями | У відповідності з ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будинків і споруд». |
| 14 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | ст. 36,37 Закону України "Про охорону культурної спадщини" ст. ст. 19,22 Закону України «Про охорону |

| | |
|--|---|
| | археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проекту. |
|--|---|

III. ЗОНИ ТРАНСПОРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Зона транспортної інфраструктури ТР-1, ТР-2.

Таблиця 12.

| | | |
|---|--|--|
| 1 | Вид об'єкту містобудування | Відповідно із переліком переважних, супутніх допустимих видів використання |
| 2 | Площа земельної ділянки | Відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 та профільним ДБН по типу об'єкту |
| 3 | Гранично допустима висота будівель | Визначається відповідно розділу V науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури та туризму України 20.06.2008р. № 728/0/16-08 (при розміщенні у межах комплексної охоронної зони, Центрального історичного ареалу м. Одеса, охоронних зон окремо розташованих пам'яток, комплексних охоронних зон окремих груп пам'яток, зон регулювання забудови, зон охоронюваного ландшафту і зон охорони археологічного культурного шару). Відповідно до перед проектних розробок та спеціалізованих нормативів. |
| 4 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 |
| 5 | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) | Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 |
| 6 | Відстані від об'єкта, що проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3м |
| 7 | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони) | Відповідно до: -Схеми зонування території м. Одеса; - графічної частини Плану зонування м. Одеси – схем «Правила охорони та використання історичних ареалів м. Одеса. Схема розміщення меж історичних ареалів, зон охорони пам'яток і об'єктів культурної спадщини м. Одеса»; - розділів V-VI науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Одеса. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів», затвердженої Наказом Міністерства культури та туризму України 20.06.2008р. № 728/0/16-08 (при розміщенні у межах зазначених історико-архітектурним опорним планом м. Одеса зон: охоронних, комплексних охоронних, регулювання забудови, охоронного ландшафту, охорони археологічного культурного шару та територій історичних ареалів); - ДСТУ Б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації, щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування». |

| | | |
|----|--|--|
| | | - ст. 32,35,36,37 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст. 19,22 Закону України «Про охорону об'єктів археологічної спадщини»; - таблиці 3.2 «Вимоги до ділянок, які знаходяться у зонах охорони пам'яток культурної спадщини» текстової частини Плану зонування м. Одеса. |
| 8 | Мінімально допустимі розриви від об'єктів, що проєктуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 12:2019 «Планування та забудова територій», у врахуванням санітарних нормативів. |
| 9 | Охоронні зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», профільної нормативною документацією. |
| 10 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН А. 2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва" |
| 11 | Вимоги до благоустрою (в тому числі відновлення благоустрою) | Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" № 4220-VI від 22.12.2011р., та з врахуванням спеціалізованих норм. |
| 12 | Забезпечення умов транспортно-пішохідних зв'язків | Визначаються у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» |
| 13 | Вимоги до забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | У відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019. |
| 14 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | У відповідності з науковою документацією «Історико-архітектурний опорний план. Проєкт зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженої наказом Міністерства культури і туризму України від 20.06.2008 р. №728/0/16-08, ст. 32,35,36, 37 Закону України "Про охорону культурної спадщини" , ст. ст. 19,22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», розділом 8.3 даного проєкту. |
| 15 | Вимога щодо створення доступного середовища для людей з обмеженими фізичними можливостями | У відповідності з ДБН В. 2.2-17:2018 «Інклюзивність будівель та споруд». |

8.3. Пропозиції відносно режиму використання територій, передбачених щодо перспективної містобудівної діяльності, у т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини

В основу планувальної структури території покладено систему магістральних та житлових вулиць, згідно із генеральним планом міста, з уточненими даними детального плану. Структуру території формують магістральні вулиці міського значення: вул. М. Грушевського, вул. Балківська та районного значення вул. Розкидайлівська.

Планується будівництво торгового центру з комплексним благоустроєм та повним інженерно-комунікаційним забезпеченням.

Збереження об'єктів культурної спадщини на території, що прилягає до меж розробки ДПТ – (в межах зони впливу), здійснюється згідно із вимогами наукової документації «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженої наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008г. №728/0/16-08, ст. 36, 37 Закону України "Про охорону культурної спадщини ", ст. 19, ст. 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини».

Згідно ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, навколо них повинні встановлювати охоронні зони, зони регулювання забудови. Межі та режими використання зон охорони окремих пам'яток визначаються затвердженою науковою документацією. Така наукова документація може бути розроблена окремим розділом у складі ДПТ.

У разі відсутності розроблених та затверджених в установленому порядку зон охорони окремих пам'яток культурної спадщини, у відповідності до п. 5.4.5 ДСБУ Б.Б.2.2-10:2016 та п. 13.1.4 ДБН 2.2-12 2019 «Планування та забудова територій» у будь якому разі найменшим віддаленням границі охоронної зони від пам'яток культурної спадщини слід вважати 50,0 метрів, для пам'яток археології та об'єктів археологічної спадщини – 50,0-500,0 метрів.

Необхідна модернізація існуючої соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури території у розглянутих межах або на прилеглих територіях:

- формування сітки підприємств громадського харчування та обслуговування;
- покращення дорожньо-транспортної сітки вулиць та пішохідних тротуарів, враховуючи сучасне тверде дорожнє покриття, зовнішнє освітлення, благоустрій та озеленення, водовідведення, вуличні меблі та рекламу;
- улаштування пішохідних переходів, комплексів зупинок, заходи для мало мобільних груп населення на внутрішньо кварталних об'єктах, вулицях та проїздах; .
- створення робочих місць, що частково уможливить розвантажити транспортну систему;
- забезпечення можливості підходу людей до зупинок, заходи для пересування мало мобільних груп населення на внутрішньо кварталних об'єктах, вулицях та проїздах.

8.3.1. Режим використання зон охорони пам'яток.

Згідно даних Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації (лист № 01-12/1427 від 26.03.2020р.), за наявною в департаменті архівною, картографічною та науковою документацією, на території в межах зони впливу ДПТ, наявні об'єкти культурної спадщини, які прийняті під охорону держави відповідними рішеннями Одеської обласної ради та наказами Міністерства культури та туризму України (див. розділ 2).

Враховуючи те, що Постановою Кабінету Міністрів України від 26.07.2001 № 878 місто Одеса занесене до списку історичних населених місць України, у відповідності до вимог чинного пам'яткоохоронного законодавства України, вимог ДБН Б.1.1-14:2012, у відповідних розділах ДПТ зазначається, що згідно ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини» ст. 19 Закону України «Про охорону археологічної спадщини», якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території.

Згідно ст. 37 «Захист об'єктів культурної спадщини» Закону України «Про охорону культурної спадщини», будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження цих об'єктів виконуються за рахунок коштів замовників зазначених робіт. Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації. З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини.

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

Основні вимоги щодо збереження об'єктів культурної спадщини відповідно до вимог законодавства України у сфері охорони культурної спадщини:

- 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) підлягають охороні, а використання їх територій підлягає спеціальному регулюванню. Планування і забудова територій здійснюється відповідно до особливостей використання земель історико-культурного призначення, визначених чинним законодавством України (п. 13.1.1; 13.1.3 ДБН 2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»);

Пам'ятки, їхні частини, пов'язане з ними рухоме та нерухоме майно забороняється зносити, змінювати, 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, фото фіксація тощо). Надання дозволу на переміщення (перенесення) пам'яток культурної спадщини належить до повноважень центрального органу виконавчої

влади у сфері охорони культурної спадщини – Міністерства культури України (п.8 ч. II; ст. 22 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;

- усі власники пам'яток, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини чи їх части 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 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (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 здійснюється 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 здійснюється за наявності письмового дозволу відповідного органу виконавчої влади обласної державної адміністрації на підставі погодженої з ним науково-проектної документації (п.1 ст.26 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

- 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 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 забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини (п.3 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. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території (п.1,2 ст. 36 «Про охорону археологічної 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 (ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

- 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 2.2-12:2019 «Планування та 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»);

9. Основні принципи планувально-просторової організації території.

Територія в межах розроблюваного ДПТ відноситься до середньої зони, освоєння якої було розпочато ще в ХІХ столітті. Тому формування планувально-просторової організації слід розглядати з урахуванням тимчасового фактору.

Частина території, що підлягає реконструкції, зайнята одноповерховими господарчими спорудами (автостоянка, допоміжні нежитлові споруди та павільони).

Взагалі, на території розробки ДПТ, за рахунок реконструйованої ділянки пропонується до розміщення будівлю громадського призначення – торговий центр .

Відповідно до положень Генерального плану м. Одеси, затвердженого у 2015р., територія ДПТ відноситься в основному до громадської забудови, на частині якої на період реалізації 3-7 років передбачається її реконструкція під будівництво торгового центру.

Розрахункові техніко-економічні показники приведені у таблиці 13.

Таблиця 13.

| № № | Найменування | ета ж- ніс ть | площа збудови м кв. | загальна площа | торгова площа | кількість відвідув. чол. |
|--------|---|------------------------|---------------------------|-------------------|------------------|--------------------------------|
| 1 | Торговий центр з 2-ох рівневим підземним паркінгом на 984 м/м та відкритою парковкою на 130 м/м м. Одеса, вул. Розкидайлівська, 69/71 | 2 | 14760 | 29520 | 22278 | 7000 |

На період реалізації генерального плану міста – до 2031 року, пропонується реконструкція частин території розробки ДПТ (на ділянках комунальної власності, зайнятих малоцінними житловими та нежитловими спорудами) для розміщення нового житлового комплексу та закладу дошкільної освіти – дитячого садка місткістю 10 груп і з урахуванням збудованого нового 8-10-14-поверхового жилого будинку (на відомчій території ГУ нацполіції в Одеській області).

Планувальна композиція кварталу підпорядкована створенню комфортних умов для проживання населення в житловій забудові, докладання праці на підприємствах і закладах обслуговування, розташованих на території та поблизу розташованих кварталів.

На даний час загальнодоступні дитячі дошкільні установи у межах території розробки ДПТ відсутні.

ДПТ виконано з урахуванням намірів потенційного забудовника – власника земельної ділянки.

Освоєння території згідно з рішеннями цього ДПТ, здійснюється наступним чином:

- розміщення об'єкту громадського призначення - торгового центру з комплексним благоустроєм шляхом реконструкції території, яка належить на праві власності із будівництвом на термін реалізації 3-7 років;

На термін реалізації генерального плану м. Одеса до 2031 року:

- розміщення закладу дошкільної освіти на 10 груп шляхом реконструкції частини території комунальної власності міста;

- реконструкція та нове будівництво житлового комплексу – багатоквартирного 6-ти секційного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, амбулаторії 100 кв.м та підземним паркінгом 280 м/м, на території комунальної власності міста по вул. Розкидайлівській, 63.

- розміщення надземних 2-поверхових паркінгів всього на 477 м/м (шляхом реконструкції існуючої гаражної стоянки на території уздовж залізничної колії, при умові погодження Одеської залізниці технічної можливості розміщення).

Архітектурно-планувальне рішення забудови території прийнято з урахуванням особливостей сформованих умов. Нове будівництво у перспективі до 2031 року передбачається вести за рахунок знесення житлових та нежитлових господарчих споруд, що дозволить створити сприятливі умови для проживання та прикладання праці населення в даному районі.

В основу забудови території на 3-7 років покладений проект – аналог, відповідний намірам інвестора.

До нового об'єкту передбачені зручні під'їзди і пішохідні доріжки. В'їзди та виїзди на територію торгового центру виконані з орієнтацією на вулицю М. Грушевського та вул. Розкидайлівську.

Автостоянки для тимчасового зберігання автотранспорту відвідувачів розміщуються, в основному у дворівневому підземному паркінгу і на території, прилеглої до центру у вигляді розташованих відкритих майданчиків.

Для зберігання автотранспорту відвідувачів та працюючих розраховано підземний паркінг на 984 машино-місця під плямою забудови та відкриті майданчики для паркування автомобілів у кількості 130 м/м. Всього забезпечується необхідна кількість – 1114 м/м.

Рішеннями, прийнятими при розробці цього ДПТ, на найближчу перспективу збільшиться щільність забудови кварталу, але вона не суперечить нормі, пропонованої положеннями Генерального плану міста, щодо розглянутої території.

Загальне озеленення території включає озеленення у середині прилеглої території, озеленення вздовж проїзних частин вулиць.

Територія парку «Дюківський сад» по вул. Розкидайлівській, яка примикає до території розробки ДПТ, є рекреаційною зоною для громадського користування.

10. Житловий фонд та розселення.

Житловий фонд кварталів у межах розробки ДПТ складається із малоповерхової багатоквартирної та частково багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови.

Характеристика існуючого житлового фонду на території розробки ДПТ представлені у таблиці 14.

Таблиця 14.

| № | Назва | Кількість квартир шт. | | Кількість мешканців, чол. | Поверховість | Загальна площа м ² | Адреса |
|---|------------------|-----------------------|--|---------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------|
| | | | | | | | |
| 1 | Житловий будинок | 11 | | 28 | 2 | 554,44 | вул. Балківська,50 |
| 2 | Житловий будинок | 3 | | 13 | 1 | 135,05 | вул. Балківська,54 |
| 3 | Житловий будинок | 21 | | 46 | 3 | 877,85 | вул. Розкидайлівська,63 |
| 4 | Житловий будинок | 2 | | 9 | 1 | 39,91 | вул. Розкидайлівська,65 |

Характеристика житлового фонду, запланованого на розрахунковий термін реалізації ДПТ представлена у таблиці 15.

Таблиця 15.

| № | Назва | Кількість квартир шт. | | Кількість мешканців, чол. | Поверховість | Загальна площа м ² | Адреса |
|---|---|-----------------------|--|---------------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------|
| | | | | | | | |
| 1 | Багатоквартирний житловий будинок на 3 секції з вбудовано-прибудованими адміністративними приміщеннями (будується) | 503 | | 1257 | 8-10-14 | 1650,0 | вул. Розкидайлівська, 67 |
| 2 | Багатоквартирний 6-ти секційний житловий будинок з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом | 477 | | 1193 | 10 | 1595,5 | вул. Розкидайлівська, 63 |

11. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів.

На території розробки ДПТ відсутні заклади дошкільної та шкільної освіти.

У зв'язку з відсутністю закладу дошкільної освіти у даному кварталі планувальними рішеннями ДПТ пропонується розміщення дитячого садка на 10 груп шляхом реконструкції частини кварталу.

Організація розміщення підприємств і установ мережі обслуговування ґрунтується за функціонально-територіальному ступінчастому принципу. Всі об'єкти обслуговування поділяються за повторюваністю користування на три групи: повсякденного, періодичного та епізодичного користування.

До повсякденно відвідуваним належать дитячі садки, школа, інші навчальні заклади, продовольчі магазини, які присутні на суміжних житлових кварталах даного району. Періодично відвідувані (період 7 – 10 днів) – це підприємства торгівлі (непродовольчі магазини) та громадського харчування, установи позакласного навчання, клубного характеру, поліклініки, спеціального навчання, підприємства побутового обслуговування. Підприємства епізодичного використання (періодичність відвідувань – не частіше одного – двох разів в місяць) – це лікувальні установи, банки, підприємства зв'язку, деякі види підприємств побутового обслуговування і т. п.

У зв'язку із відсутністю необхідної кількості розташування підприємств торгівлі і громадського харчування, підприємств обслуговування, на території розробки ДПТ планується розміщення нового об'єкту громадського призначення – торгового центру.

Номенклатура і потужності підприємств та установ обслуговування можуть бути уточнені при подальшому проектуванні.

У межах розроблення ДПТ обліковано захисну споруду цивільного захисту, **сховище класу № 57133**, форма власності державна, балансоутримувач ЦТП Одеської філії ПАТ «Укртелеком», за адресою: вул. Балківська, 54.

За межами розробки ДПТ існує Державна пожежно-рятувальна частина №4 ГУ ДСНС України в Одеській області, за адресою: м. Одеса, вул. Старопортофранківська, 1.

12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту та пішоходів, розміщення гаражів та автостоянок.

У межах розробки ДПТ існують магістральні вулиці загальноміського та районного значення – вул. М. Грушевського, вул. Балківська, вул. Розкидайлівська.

Основний рух транспорту здійснюється по магістральних вулицях, які забезпечують транспортний зв'язок між різними районами міста.

Виходячи з існуючої містобудівної ситуації, перспектив розвитку магістральної та вулично-дорожньої мережі міста і вимог нормативної документації ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та

дороги населених пунктів», визначені такі параметри ділянок вулиць, що знаходяться в межах розробки ДПТ.

До реконструкції кварталу у межах розробки цього ДПТ:

1. Вул. М. Грушевського характеризується наступним:

- магістральна вулиця загальноміського значення ;
- нормативна інтенсивність руху транспорту в годину «пік» в одному напрямку – 3420 од. транспорту;
- ширина смуги руху – 3,75 м;
- кількість смуг руху – 4;
- ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 3,0 м;
- швидкість руху 50км/год.

2. Вул. Балківська характеризується наступним:

- магістральна вулиця районного значення ;
- нормативна інтенсивність руху транспорту в годину «пік» в одному напрямку – 3420 од. транспорту;
- ширина смуги руху – 3,75 м;
- кількість смуг руху – 6;
- ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 3,0 м;
- швидкість руху 50км/год.

3. Вул. Розкидайлівська характеризується наступним:

- вулиця районного значення;
- ширина смуги руху – 3,0 м;
- кількість смуг руху – 2;
- ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 1,0 м;

Перетин вулиць в даний час організовано в одному рівні. Регулювання транспортних потоків здійснюється за допомогою світлофорів. Пристрій багаторівневих транспортних розв'язок на період до 2031г. в межах даної території не передбачається.

Проектними рішеннями передбачається:

встановлення ширини вулиць в червоних лініях:

- вул. М.Грушевського - 49,63 м;
- вул. Балківська - 49,44 м;
- вул. Розкидайлівська - 10,5 м;

з реконструкцією дорожнього покриття і улаштуванням пішохідних тротуарів.

Після реконструкції кварталу у межах розробки цього ДПТ:

1. Вул. М. Грушевського характеризується наступним:

- магістральна вулиця загальноміського значення ;
- нормативна інтенсивність руху транспорту в годину «пік» в одному напрямку – 3420 од. транспорту;
- ширина смуги руху – 3,75 м;

- кількість смуг руху – 4;
- ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 3,0 м;
- швидкість руху 50км/год.

2. Вул. Балківська характеризується наступним:

- магістральна вулиця загальноміського значення ;
- нормативна інтенсивність руху транспорту в годину «пік» в одному напрямку – 3420 од. транспорту;
- ширина смуги руху – 3,75 м;
- кількість смуг руху – 4;
- ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 3,0 м;
- швидкість руху 50км/год.

3. Вул. Розкидайлівська характеризується наступним:

- вулиця районного значення ;
- нормативна інтенсивність руху транспорту в годину «пік» в одному напрямку – не вимірювалась;
- житлова вулиця ;
- ширина смуги руху – 3,75 м;
- кількість смуг руху – 2;
- ширина тротуару в межах розробки ДПТ – 1,5 м;

Розрахункова кількість місць постійного зберігання легкових автомобілів відвідувачів визначено виходячи з вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

На відкритих стоянках автомобілів і в місцях паркування виділяються місця для особистих автотранспортних засобів інвалідів. Їх місткість визначається залежно від загальної місткості автостоянки і становить 4 % від загального числа місць для великих автостоянок. Або не менш 4 машино-місць на автостоянках до 100 місць.

Заходи щодо розвитку транспортної інфраструктури проектованої території показані на «Схемою організації руху транспорту і пішоходів» у складі проекту детального плану.

13. Інженерне забезпечення, розміщення магістральних інженерних мереж, споруд.

На розглянутій території розміщені житлові і громадські будинки, які підключені до міських мереж питного водопроводу, господарської фекальної та зливової каналізації, газифікації.

Теплопостачання забезпечено від мережі міського теплопостачання і від автономних джерел. Установи і підприємства загальноміського значення мають резервні джерела теплопостачання.

Приміщення електрифіковані, телефонізовані, підключені до систем сигналізації.

Блискавкозахист, струмовідводи і заземлення виконані у відповідності з вимогами ДСТУ Б Ст. 2.5-38.

Для збору великогабаритного сміття на прибудинкових територіях передбачені окремо стоять контейнерні майданчики. Вивезення сміття проводиться міськими службами не менше 2–х разів на добу.

У межах розробки ДПТ є магістральні мережі електропостачання.

14. Водопостачання і каналізація.

До об'єктів, що розташовані на території ділянки розробки ДПТ подача води передбачається централізовано із системи міського водопостачання з підключенням до існуючих міських мереж. Для забезпечення водопостачання багатопверхових житлових будинків передбачається пристрій насосних станцій підкачування води і зберігання добового запасу води, які розміщуються в підвальних приміщеннях нових об'єктів.

Гасіння пожеж передбачається через гідранти, які встановлюються на мережі господарсько-питного водопроводу і забезпечують гасіння будови кожного з двох гідрантів. Зберігання запасу води для потреб пожежогасіння здійснюється в підземних резервуарах. Для забезпечення зовнішнього і внутрішнього пожежогасіння в підвальних або окремо розташованих колодязях розміщуються насосні станції.

У зв'язку з тим, що централізований водопровід є основним джерелом води, полив передбачається з господарсько-питного водопроводу два рази на добу по дві години в години мінімального водоспоживання.

За даними ТОВ «ІНФОКС» філії «ІНФОКСВОДОКАНАЛ» обсяг водоспоживання становить 0,217 тис. м куб/добу., протяжність водопровідних мереж в даний час складає $L=1,02$ км, у тому числі:

- $\varnothing 75$ мм, $L=0,7$ км; матеріал - поліетилен
- $\varnothing 600$ мм, $L=0,32$ км, матеріал - сталь

Обсяг водовідведення становить 0,189 тис. куб/добу., протяжність мереж водовідведення складає 0,8555 км, у тому числі:

- $\varnothing 150$ мм, $L=0,0135$ км;
 - $\varnothing 200$ мм, $L=0,5$ км;
 - $\varnothing 250$ мм, $L=0,121$ км;
- матеріал труб – кераміка.
- $\varnothing 500$ мм, $L=0,021$ км;
- матеріал труб – бетон;
- залізобетонні блоки $2,5 \times 2,5$ м, $L=0,2$ км

Відведення побутових стічних вод передбачається з допомогою самопливних розподільних трубопроводів з підключенням до існуючих магістральних колекторів.

Водопостачання здійснюється від насосної станції «Головна».

Місця підключення та заходи, пов'язані з підключенням до міських систем, а також з реконструкції споруд і мережі загальноміських систем та їх вартість визначаються на наступних стадіях проектування згідно технічним умовам філії «Інфоксводоканал» ТОВ «Інфокс».

Відведення зливових вод від територій, на яких розміщуються об'єкти, які

проектуються, здійснюється поверхневим способом по рельєфу з подальшим скидом в існуючу зливну каналізацію.

При подальшому проектуванні слід отримати технічні умови, на підставі яких має бути розроблений проект на будівництво і перенесення мереж, в результаті чого довжина перенесення мереж може бути уточнена.

15. Електропостачання.

Електропостачання існуючої забудови здійснюється від ТП - кВ.

За даними ДТЕК Одеські Електромережі об'єм сумарного споживання електроенергії в даний час складає - 10,3 МВт.

Прогнозовані обсяги додаткової потужності для електропостачання об'єктів, що розміщуються на даній території, становлять орієнтовно 12,36 МВт.

На даній території присутня магістральна повітряна лінія.

Уздовж підземних кабельних ліній електропередачі до 1 кВ, прокладених під тротуарами на земельній ділянці від крайніх кабелів на відстані 0,6 м у напрямку будинків і споруд та на відстані 1 м у напрямку проїжджої частини вулиці влаштовується охоронна зона.

Територія на відстані від ТП на 3,0 м є охоронною зоною і відгороджується сітчастим огороженням. Санітарний розрив передбачається до житлових і громадських будівель – 10 м, до лікувальних – не менше 25 м, до оздоровчих закладів – 15 м.

При подальшому проектуванні слід отримати технічні умови, на підставі яких має бути розроблений проект перенесення мереж, в результаті чого довжина перенесення мереж може бути уточнена.

16. Тепло та газопостачання.

За даними КП «ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ міста ОДЕСИ» в межах розробки ДПТ теплових мереж та абонентів немає.

По даним УЕГТ міста Одеси «ОДЕСАГАЗ»

1. Витрати газу за 2020 рік склало всього 0,22599285 млн. куб.м/рік, у тому числі на комунально-побутові послуги 0,162209 млн.куб.м/рік;
2. Довжина вуличної мережі газопостачання (існуючої) загалом складає – 2,615 км, утому числі:
 - підземні газопроводи середнього тиску - 2,261 км;
 - надземні газопроводи середнього тиску - 0,229 км;
 - підземні газопроводи низького тиску - 0,029 км4
 - надземні газопроводи низького тиску – 0,096 км;
3. Тупікові шафові газорозподільчі пункти:
 - ШРП-57 (з витратою газу до 200 куб.м/рік)
 - ШРП-43 (з витратою газу до 100 куб.м/рік)
 - ШРП-43 (з витратою газу до 50 куб.м/рік)

Місце врізання в існуючі газопроводи, та трасу проектних розподільних газопроводів низького тиску уточнюються на подальших етапах проектування з залученням спеціалізованих проектних організацій.

З метою поліпшення екологічного стану навколишнього середовища, економії паливно-енергетичних ресурсів, подальшого підвищення коефіцієнта ефективності перетворення енергії, в тому числі за рахунок відмови від будівництва зовнішніх теплових мереж, на подальших етапах проектування пропонується застосування сучасних нетрадиційних джерел теплопостачання. Необхідно також розглянути можливість застосування в архітектурних рішеннях об'єктів термо-вітро-установок в комплексі з теплогенераторами для систем опалення та гарячого водопостачання. Для цього слід передбачати при відповідному техніко-економічному обґрунтуванні геліокотельні, геліосистеми для забезпечення гарячого водопостачання.

Підключення об'єктів планується до існуючих мереж. При подальшому проектуванні слід отримати технічні умови, на підставі яких має бути розроблений проект перенесення мереж, в результаті чого довжина мереж може бути уточнена.

17. Мережі зв'язку.

Обладнання підстанцій ємністю 1000-2000 номерів може бути розміщено у пристосованих житлових приміщеннях з дотриманням необхідних заходів пожежної та вибухобезпеки.

Телефонні та радіотрансляційні мережі виконані в підземному (кабельному) виконанні.

Лінії кабельного мовлення рекомендується виконувати в окремому каналі телефонної каналізації. Підключення конкретних абонентів повинно вирішуватися на наступних стадіях проектування, на підставі технічних умов експлуатуючих організацій. Кабелі телебачення рекомендується прокладати в існуючої і проектованої телефонної каналізації.

Підключення об'єктів планується до існуючих мереж. При подальшому проектуванні слід отримати технічні умови, на підставі яких має бути розроблений проект перенесення мереж, в результаті чого довжина перенесення мереж може бути уточнена.

18. Протипожежні заходи.

При розробці детального плану враховувалися вимоги пожежної безпеки згідно з "Правилами пожежної безпеки України" та ДБН Б.2.2-12:2018

Протипожежні заходи передбачені у відповідності з вимогами ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», «Правила пожежної безпеки в Україні», затверджені наказом МВС України № 1417 від 30.12.2014 р. та зареєстровані в Міністерстві юстиції України № 252/26697 від 05. 03. 2015 р., ДБН В. 2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В. 2.2-9-2018 «Громадські будівлі і споруди. Основні положення», ДБН В. 2.2-23~2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В. 2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства громадського харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН Ст. 2.2-17:2018 «Інклюзивність будівель та споруд», ДБН В. 2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В. 1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України», ДБН В. 1.1-24:2009 «Захист від небезпечних геологічних процесів. Основні положення проектування», ДБН В. 1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від

підтоплення та затоплення», іншими діючими будівельними нормами і правилами і забезпечують безпечну експлуатацію будівель і споруд комплексу.

Відстані між будівлями і спорудами відповідають протипожежним нормам і забезпечують можливість під'їзду пожежних машин до проєктованого комплексу та закладів обслуговування. Прийняті рішення принципово не порушили усталену систему під'їздів спец автотранспорту до ділянок існуючих будівель.

Навколо будівель зі сторони вулиць М. Грушевського та Розкидайлівської передбачені під'їзди пожежних машин для забезпечення доступу пожежних підрозділів.

Зовнішнє пожежогасіння передбачається від пожежних гідрантів та пожежних резервуарів.

Існуюча житлова забудова, установи і підприємства обслуговування, а також проєктований об'єкт обслуговуються існуючої Державної пожежно-рятувальної частини №6 ГУ ДСНС України в Одеській області по вул. Старопортофранківська, 1 - спеціальні автомобілі (авто драбина), автоцистерни або автонасоси (включаючи резервні). Даний пожежно-рятувальний підрозділ знаходиться на відстані 2,97км, що відповідає вимогам п.15.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 із розрахунку прибуття до місця виклику за час, що не перевищує 10 хв.

Зовнішнє пожежогасіння передбачено від пожежного поста.

Розрахунок обсягу пожежних резервуарів для житлових будинків:

Витрата води на зовнішнє пожежогасіння при чисельності населення від 1-5 тис. чол. складає – 10л/с (відповідно табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди).

Термін пожежогасіння - 3 часа.

Загальний об'єм пожежних водойм складає - $10\text{л/с} \times 3,6 \times 3\text{ч} = 108\text{м}^3$

Для громадських споруд:

Витрата води на зовнішнє пожежогасіння при кількості поверхів від 3-6 включно складає – 20л/с (відповідно табл. 4 ДБН В.2.5-74:2013).

термін гасіння пожежі 3 часа.

Загальний об'єм пожежних водойм складає - $20\text{л/с} \times 3,6 \times 3\text{ч} = 216\text{м}^3$.

В межах розробки ДПТ планується улаштування резервуарів на 250м^3

Ступінь вогнестійкості нових житлових будинків і громадських будівель – I (для будинків підвищеної поверховості) і I –II (для інших будівель).

При розробці ДПТ передбачено наступні протипожежні заходи:

- дотримання нормативних протипожежних відстаней між будівлями та спорудами;
- будівництво будинків із застосуванням конструкцій і матеріалів, що забезпечують I-II ступінь вогнестійкості;
- рішення генерального плану, об'ємно-планувальні рішення, що приймаються при проєктуванні, повинні забезпечувати доступ у будь-яке приміщення або

квартиру пожежних підрозділів. Доступ пожежних забезпечується з авто драбин та автопідйомників (в межах технічних можливостей);

- евакуація людей здійснюється протягом розрахункового часу;
- застосування матеріалів групи горючості «НГ» і «Г1», димоутворювальної здатності «Д1»;
- розміщення установ і підприємств обслуговування з забезпеченням виходу на житлові вулиці і створення біля них зелених насаджень;
- вхід у приміщення підземного паркінгу повинен бути організований за окремими сходами;
- організація єдиної системи зелених насаджень, які у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхами евакуації населення і під'їзду пожежних машин.

19. Інженерна підготовка та інженерний захист території.

Згідно зі «Схемою інженерно-геологічного районування України», територія відноситься до категорії підвищеної складності освоєння по інженерно-геологічним умовам.

Але за даними Управління інженерного захисту територій та розвитку узбережжя розглянута територія розташована в межах лесового плато Причорноморської низовини. Геологічний розріз складний лесовидними суглинками різного мехсостава, що залягають на червоно-бурих глинах верхнеплиоценового віку, нижче по розрізу залягає товща понтичних вапняків, подстилаемая сіро-зеленими меотическими глинами.

Грунтові води приурочені до лесовидних ґрунтів четвертинних відкладень.

Для забезпечення заходів з протистояння можливому підтопленню території слід застосовувати дренажну систему.

На розглянутій території спостерігаються наступні небезпечні інженерно-геологічні процеси: розвиток насипних ґрунтів, підтоплення території ґрунтовими водами, підйом рівня підземних вод, просадковість лесової товщі та ін.

При забудови таких територій необхідно передбачати проведення детальних ретельних інженерно-геологічних і гідрогеологічних досліджень з метою виявлення зон тектонічних розломів, де внаслідок збільшення сейсмічної інтенсивності та зміни фізико-механічних властивостей порід може виникнути необхідність виконувати додаткові заходи щодо посилення основ і фундаментів.

Уточнення бальності території слід виконати після проведення вишукувальних робіт по мікросейсморайонуванню.

Необхідність проведення геофізичних досліджень визначається на більш пізніх стадіях проектування.

Забороняється розміщення будівель і споруд без виконання спеціальних заходів з інженерного захисту територій забудови.

Інженерна підготовка і захист території повинна бути виконана у відповідності з ДБН Ст. 2.4-3:2010 «Гідротехнічні споруди. Основні положення». Інженерне забезпечення та благоустрій території повинні відповідати ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території».

У межах розробки ДПТ розташовується територія, призначена під забудову, яка вимагає заходів з інженерної підготовки з наступних причин:

- віднесення території до сейсмічної;
- наявності лесовидних ґрунтів;
- наявність територій з можливими підземними виробками;
- території можливого підтоплення.

При розробці ДПТ визначені наступні заходи з інженерного захисту, які повинні забезпечити:

- запобігання, усунення або зниження до допустимого рівня негативного впливу можливих небезпечних процесів захищаються на території, будівлі та споруди;
- найбільш повне використання місцевих будівельних матеріалів і природних ресурсів;
- можливість переважного застосування активних методів захисту;
- виробництво робіт способами, що не приводять до появи нових і (або) інтенсифікації діючих геологічних процесів;
- збереження заповідних зон, ландшафтів, історичних пам'ятників і т. д.;
- поєднання зазначених заходів із заходами щодо охорони навколишнього середовища.

Всі заходи з інженерної підготовки та захисту території від несприятливих природних і антропогенних явищ слід розробляти з урахуванням інженерно-будівельної оцінки території та враховуючи ретельні інженерно-геологічні, геофізичні та гідрологічні вишукування і прогностичні зміни інженерно-геологічних умов при різних видах використання території.

Для попередження просідання ґрунтів і досягнення стійкої експлуатаційної надійності будівлі і споруд при будівництві слід виконувати як водо понижуючі захисні заходи, так і підвищення якості конструктивних заходів (підвищення несучої здатності і загальної просторової жорсткості каркаса, збільшення стійкості з допомогою гнучких з'єднань конструкцій, які повинні забезпечувати нормальну роботу при деформаціях підстав).

Схема вертикального планування розроблена в ув'язці з планувальними рішеннями на топографічному матеріалі масштабу 1:2000, згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б. 1.1-14:2012. При розробці схеми були вирішені питання раціональної організації рельєфу, надання нормативного поздовжнього профілю проїздів, способи і напрями відведення дощових і талих вод. Вертикальне положення існуючих вулиць з твердим покриттям залишається без змін.

В даний час на проектованій території відвід поверхневих вод здійснюється по поверхні землі з відведенням у загально сплавну систему зливової каналізації. Організація відводу поверхневих вод обумовлена ситуацією вертикального планування існуючої забудови здійснюється по рельєфу з наступним скиданням у загальноміську систему зливової каналізації.

У відповідності з рішеннями генерального плану на перспективу відведення поверхневих вод буде здійснюватися за існуючою схемою.

До основних заходів інженерного захисту від підтоплення ділянки будівництва слід відносити:

- регулювання стоку і відводу поверхневих вод;
- пристрій дренажних систем та окремих дренажів (при необхідності).

Так як територія відноситься до категорії підвищеної складності інженерно-геологічних і будівельних умов освоєння, при освоєнні такої території необхідно приділити увагу ретельному виконанню організації рельєфу і відведення поверхневих вод.

Розробка конкретних заходів з організації рельєфу внутрішньо квартальних територій, будівництва водовідвідних лотків і внутрішньо квартальної мережі дощової каналізації виконується на наступній стадії проектування («П», «Р»). Вартість заходів з вертикальної плануванні та організації відведення поверхневих вод відноситься до вартості проектування будівель, споруд, доріг і вулиць.

20. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

З метою формування здорового та комфортного середовища проживання, місць прикладання праці і забезпечення охорони природного середовища рішеннями детального плану території рекомендовано виконання ряду планувальних та інженерних заходів по облаштуванню території.

У межах розробки ДПТ відсутні підприємства, які потребують улаштування санітарно-захисних зон і виділяють шкідливі викиди в ґрунт, воду чи в атмосферу. Об'єкти, що мають охоронні зони – ГРП (ШРП). Ряд елементів інженерної інфраструктури мають охоронні зони.

В період будівництва слід забезпечити безпеку природного середовища від забруднень від технологічних процесів виробництва робіт. Місце розташування планованого комплексу житлових будинків з вбудованими та вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями не належить ні до заповідників, ні до сільськогосподарських земель. На майданчику відсутні поклади корисних копалин.

Згідно інформації Департаменту екології та природних ресурсів місця видалення відходів, склади непридатних та заборонених до використання пестицидів та агрохімікатів на даній території відсутні. Інформація щодо завищення радіаційного природнього фону та радіонуклідів – відсутня. Джерело забруднення підземних вод розміщеного в районі розробки ДПТ спостерігається у місцях скупчення транспорту. Основним джерелом забруднення повітря є автотранспорт.

Охорона та раціональне використання природних ресурсів.

Загальна екологічна обстановка в районі розробки ДПТ нормальна.

Джерел забруднення атмосферного повітря шкідливими речовинами на проєктованій території немає.

Проектом передбачається комплекс заходів, спрямованих на охорону навколишнього середовища:

- Розміщення та орієнтація об'єкту, пропонованого під будівництво комплексу житлових будинків, що забезпечує тривалість інсоляції приміщень, згідно ДБН 2.2-12:2019;
- Озеленення ділянок з високим рівнем благоустрою, догляд та очищення території;
- Захист ґрунтів від механічного, хімічного і бактеріального забруднення, збереження ґрунтово-рослинного покриву;
- Вертикальне планування території, забезпечує поверхневий стік дощових і талих вод;
- Для захисту від акустичного забруднення вздовж магістральної вуличної мережі, забезпечення акустичного режиму, якій відповідає гігієнічним нормативам, слід забезпечувати шляхом застосування містобудівних, будівельних та конструктивних заходів, а також використанням адміністративно-організаційних засобів;
- Застосування природних і штучних акустичних екранів;
- Своєчасний ремонт дорожніх покриттів, прилеглих до ділянки підходів та проїздів.

Охорона атмосфери, водних об'єктів та ґрунтів від забруднення.

Територія оснащена системами водопостачання, господарської фекальної каналізації, електропостачання, опалення (центральне), мережами зв'язку. Скидання госпфекальних вод здійснюється в міській закритій мережі.

Теплопостачання житлових комплексів здійснюється від міської мережі центрального опалення.

Земляні роботи з прокладання зовнішніх інженерних мереж виробляються на відстані не ближче 2 м від стовбурів дерев і 1 м до чагарнику.

Після закінчення будівництва територія будмайданчика повинна бути очищена від сміття.

Територія, вільна від забудови, після закінчення будівельно-монтажних робіт підлягає благоустрою та озеленення, у відповідності з проектними рішеннями. Травосуміш, призначена для посадки на газонах повинна мати щільну кореневу систему. Вертикальне планування поверхні землі виконана з ухилами, що забезпечують водовідвід в систему зливної каналізації і виключають застій води. При виробництві будівельно-монтажних робіт слід дотримуватися вимог щодо запобігання запиленості та загазованості повітря. Заходи з охорони навколишнього середовища слід приймати згідно з вимогами «СНиП 3.01.01-85» та «СНиП 3.05.03-85 »

21. Заходи по реалізації детального плану.

Рішеннями, прийнятими під час розроблення детального плану території на етап від 3 до 7 років передбачаються наступні заходи:

- деталізація проектних рішень генерального плану м. Одеси в частині планувальної структури та функціонального призначення території в межах ДПТ з урахуванням інвестиційних пропозицій потенційних забудовників;
- оцінюється і аналізується можливість реконструкції території з розміщенням на ній громадського закладу;

- оцінюються та аналізуються заходи з влаштування підземного паркінгу і можливість використання автостоянок для забезпечення розміщення нормативного кількості машино-місць;
- оцінюється і аналізується необхідність розміщення та місткість підприємств обслуговування;
- визначається перелік необхідних заходів по упорядкуванню транспортно-пішохідної схеми руху в нових умовах;
- забезпечення зайнятості населення за рахунок створення нових об'єктів прикладання праці;
- визначення заходів, необхідних для забезпечення руху мало мобільних груп населення.

Основні заходи, які будуть виконані на етап реалізації 3-7 років дії ДПТ, враховують:

- забезпечення виконання заходів щодо охорони культурної спадщини для об'єктів культурної спадщини, розміщених на території та у зоні впливу території ДПТ;
- будівництво торгового центру;
- благоустрій та озеленення території торгового центру;
- будівництво об'єктів інженерної інфраструктури, організація місць зберігання легкового автотранспорту;
- встановлення ширини вулиць в червоних лініях з реконструкцією дорожнього покриття і улаштуванням пішохідних тротуарів.
- будівництво об'єктів інженерної інфраструктури, організація місць зберігання легкового автотранспорту;
- влаштування пожежних резервуарів та трансформаторних підстанцій;
- забезпечення можливості підходу людей до пунктів зупинок комплексам, заходів для забезпечення руху мало мобільних груп населення на внутрішньо кварталних об'єктах, вулицях, провулках та ін .;

22. Техніко-економічні показники.

| № № пп | Показники | Одиниця виміру | Існуючий стан | етап реалізації (3-7 років) | Розрахунко вий строк |
|--------------|--|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 1. | Територія | | | | |
| | Територія у межах проекту, у тому числі: | га/% | <u>33,502</u> 100 | <u>33,02</u> 100 | <u>33,02</u> 100 |
| | - громадська забудова | га/% | <u>2,63</u> 7,96 | <u>9,74</u> 29,5 | <u>9,74</u> 29,5 |
| | - зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення) | га/% | <u>6,7</u> 20,3 | <u>10,09</u> 30,57 | <u>10,09</u> 30,57 |
| | - вулиці, дороги, площі (крім вулиць і площ мікрорайонного значення) | га/% | <u>2,35</u> 7,12 | <u>2,35</u> 7,12 | <u>2,35</u> 7,12 |
| | -інші території | га/% | <u>7,22</u> 21,89 | <u>7,22</u> 21,89 | <u>7,22</u> 21,89 |
| 2. | Населення | | | | |
| | Чисельність населення | тис. чол. | 0,096 | | 2546 |
| | Щільність населення | чол./га | - | - | 77,0 |
| | Житлове будівництво, всього | тис. м кв. заг. площі квартир | - | - | 3245,5 |
| | | | | | |
| 3. | Житловий фонд | | | | |
| | існуючі ж/будинки | м кв. | 1607,25 | - | - |
| | проектвані ж/будинки | м.кв. | - | 1650,0 | 1595,5 |
| 5. | Учреждения и предприятия обслуживания | | | | |
| | Дошкольные учебные заведения | місць | - | - | 200 |
| | Общеобразовательные учебные заведения | учнів | - | - | - |
| | об'єкти загальноміського призначення торговий центр | кв.м | - | 29520 | 29520 |
| | Амбулаторії | кв.м | - | - | 100 |
| | Вулично-дорожня сітка та міський пасажирський транспорт | | | | |
| | Протяжність вулично-дорожньої сітки, всього: (існуюча, що будується) у тому числі: | км | 1566,21 | 1566,21 | 1566,21 |
| | - магістральні вулиці загальноміського значення | км | 977,45 | 977,45 | 977,45 |

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|------------|--------|--------|
| | - магістральні вулиці районного значення | км | 588,76 | 588,76 | 588,76 |
| | Кількість транспортних розв'язок в різних рівнях | од. | 1 | 1 | 1 |
| | Кількість підземних та надземних пішохідних переходів | од. | 1 | 1 | 1 |
| | Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осям вулиць) всього: у тому числі: | км | 672,0 | 672,0 | 672,0 |
| | - трамвай | км | - | - | - |
| | - тролейбус | км | 672,0 | 672,0 | 672,0 |
| | - автобус (маршрутне таксі) | км | | | - |
| | Щільність сітки наземного громадського транспорту (по осям вулиць) | км/ км ² | 0,097 | 0,097 | 0,097 |
| | Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів | машино-місць | 150 | 150 | 477 |
| | Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів | машино-місць | 133 | 263 | 263 |
| | Паркінги | | - | 984 | 1264 |
| 6. | Інженерне обладнання | | | | |
| | <i>Водопостачання</i> | | | | |
| | Водоспоживання всього | <u>тис. м³</u> добу | 0,217 | - | - |
| | <i>Каналізація</i> | | | | |
| | Сумарний об'єм стічних вод | <u>тис. м³</u> добу | 0,189 | - | - |
| | <i>Електропостачання</i> | | | | |
| | Споживання сумарне | МВт | 10,3 | 12,36 | !»36 |
| | Кількість квартир, обладнаних електроплитами | ед. | - | - | - |
| | <i>Газоспоживання</i> | | | | |
| | Витати газу, всього | <u>млн. м³</u> рік | 0,22599285 | - | - |
| | - у тому числі на комунально-побутові послуги | <u>млн. м³</u> год | 0,162209 | - | - |
| | Протяжність газових мереж (будівництво) | км | 2,615 | - | - |
| | <i>Теплопостачання - відсутнє</i> | | | | |
| | Споживання сумарне | Гкал/час | - | - | - |
| Протяжність мереж (будівництво, перекладання) | км | - | - | - | |
| 7. | Інженерна підготовка та благоустрій | | | | |
| | Територія забудови, яка потребує заходи щодо інженерної підготовки по різних причинам (площа забудови торгового центру, площа нового будівництва ж/дому та дитячого дошкільного закладу) | га/% від тер. | - | 1,5 | 2,5 |
| | Протяжність зачинених водостоків | км | - | - | - |

| | | | | |
|---|--------------------------------|----|-------|-------|
| | | | | |
| Охорона навколишнього середовища | | | | |
| 8. | Санітарно-захисні зони, всього | га | 13,02 | 12,52 |
| | - у тому числі, озеленення | га | 3,7 | 3,7 |

Прикладені матеріали.

1. Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (услуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури серія АА № 001467.