

1. Вступление

«Детальный план территории в границах ул. Космонавта Комарова, Люстдорфской дор., 1-го Аэродромного пер. в г. Одессе» разработан на основании решения Одесского городского совета от 16.04.2013 г. № 3319-VI и договора с управлением архитектуры и градостроительства Одесского горсовета.

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

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

В проекте использованы проекты-аналоги предлагаемых к строительству жилых и общественных зданий с технико-экономическими показателями, которые не противоречат решениям генерального плана и соответствуют государственным строительным нормам.

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

Проектные решения детального плана разработаны на период расчетного срока генерального плана – 2031г. с выделением первого этапа реализации – от 3 до 7 лет.

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативам:

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

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

специализированным нормативным документам по инженерному оборудованию территории.

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

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

2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.

2.1. Анализ существующей градостроительной документации.

В генеральном плане 1989г. функциональное назначение территории существующей усадебной застройки, ВАТ «АТП-15165», АЗС «Socar Petroleum», АЗС «Алькор-Ойл», ОАО «Пласта-Н», ООО «Индастриал техник» предусматривались под реконструкцию для размещения учреждений центра планировочного района (многозальный кинотеатр, ресторан, торговый центр, поликлиника, спортивно-оздоровительный комплекс). Из учреждений повседневного обслуживания - строительство 3-х детских дошкольных учреждений на 670 мест и общеобразовательной школы на 1728 учащихся на 44 класса. Остальная территория микрорайона предполагалась для размещения коммунально-складской зоны. На данный момент предлагаемые проектные решения не реализованы.

В 1993 г. институтом ОАО «Одесгражданпроект» был разработан проект детальной планировки (ПДП) жилого района IV-3 «Дмитриевка». В соответствии с планировочной структурой ПДП жилого района территория, ограниченная улицами: А. Королёва, Люстдорфской дорогой, К.Комарова, 25 Чапаевской Дивизии – относится к микрорайону «Б».

По планировочной структуре, принятой в ПДП, часть рассматриваемой территории микрорайона в границах улиц: К.Комарова, Люстдорфская дорога и 25-я Чапаевская Дивизия предусматривалась под организацию коммунальной зоны жилого района «Дмитриевка». Поэтому здесь были предусмотрены объекты коммунального назначения, а также научно-производственные учреждения. На остальной части микрорайона намечалось строительство многоэтажных жилых домов с учреждениями и предприятиями обслуживания периодического и повседневного использования, как районного, так и микрорайонного значения за счёт сноса всего 1-2-х этажного жилого фонда.

Проект детальной планировки предусматривал полное освоение территории на расчетный срок до 2005 года. При этом объем жилищного строительства должен был составить 355,0 тыс. м² общей площади.

В настоящее время следует констатировать, что решения ПДП, разработанного в 1993 году, не осуществлены. Вместе с тем, вопрос о выносе воинской части (военного городка №210) назрел. При этом снос усадебного жилого фонда, значительная часть которого приватизирована, представляется нецелесообразным. Требования к применяемым в ПДП типовым секциям жилых домов, к перечню учреждений культурно-бытового обслуживания и показателям вместимости существенно изменились. Следует также отметить, что генеральный план г. Одессы, разработанный в 1989 году Киевским институтом «Гипроград» не вполне соответствует сложившейся ситуации, и многие его положения морально устарели.

В 2005 г. институтом ОАО «Одесгражданпроект» разработана корректировка ПДП микрорайона «Б» жилого района IV-3 «Дмитриевка в границах улиц: А.Королёва, Люстдорфской дороги, К.Комарова, 25 Чапаевской Дивизии с фрагментом эскизного проекта многоэтажной жилой застройки с объектами соцкультбыта на территории военного городка № 210. Согласно вышеуказанной работе новое строительство предусматривалось ввести за счет сноса зданий и сооружений, располагающихся на территории военного городка и выносимых производственных и коммунальных предприятий, размещающихся в северной части микрорайона, что позволит создать благоприятные условия для проживания населения в данном районе.

В 2006 году Киевским институтом «Гипроград» было выполнено «Градостроительное обоснование размещения автоцентра «Хонда» по ул. Комарова,3». Данной работой предлагалось вынесение коммунально-складских и производственных объектов с размещением на их месте предприятий и учреждений обслуживания (преимущественно коммерческих объектов, в том числе коммерческого жилья), офисно-жилищного и торгового комплексов. Также в работе были определены параметры ул. К.Комарова в красных линиях.

В новом генеральном плане 2013 года, основные положения которого приняты за основу, территории АЗС «Socar Petroleum», АЗС «Алькор-Ойл», ОАО «Пласта-Н», ООО «Индастриал техник», а также гаражной автостоянки «Дюк», предусмотрены под реконструкцию для размещения предприятий обслуживания, представительств фирм и общественного центра жилого района.

Территории автотранспортного предприятия ВАТ «АТП- 15165», военного городка №210, а также территория мини-пекарни предусмотрены под реконструкцию для размещения многоквартирной жилой застройки повышенной (10-16-23эт.) этажности.

Участки в южной части микрорайона остаются без изменения: территория 18-этажного жилого дома (ул. 25 Чапаевской Дивизии, 6/1), АЗС «Ристайл ойл», автомойки «Автоджакузи» и автоцентра «Атлант», 5-этажного бизнес-центра (ул. 25 Чапаевской Дивизии, 6в), УкрНИИСиП, ОВПУТТП.

2.2. Характеристика современного использования территории

Рассматриваемая территория расположена в селитебной южной планировочной зоне, в Киевском административном районе и занимает площадь - 5,66 га. Границами разработки проекта принята территория, ограниченная ул. Космонавта Комарова, Люстдорфской дор., 1-м Аэродромным пер. Существующая застройка рассматриваемой территории представлена кварталами коммунально-складской застройки: автотранспортное предприятие ВАТ «АТП-15165», АЗС «Socar Petroleum», АЗС «Алькор-Ойл», ОАО «Пласта-Н», ООО «Индастриал техник».

Современное распределение территории в пределах микрорайона приводится ниже (Таблица 2.2.1).

Таблица 2. 2.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Жилая	0,00	0,00
2.	Общественная	0,00	0,00
3.	Коммунально-складская	4,90	86,57
4.	Улицы, площади	0,76	13,43
	Всего	5,66	100

Перечень объектов, расположенных на рассматриваемой территории в пределах разработки проекта, см. таблицу 2.2.2.

Таблица 2.2.2

№ п/п	Наименование	Сфера деятельности	Адрес
1.	ОАО «АТП -15165»	Автотранспортное предприятие	Люстдорфская дор., 90
2.	АЗС «Socar Petroleum»	Автозаправочная станция с автомойкой	Люстдорфская дор., 90/1
3.	АЗС «Алькор-Ойл»	Автозаправочная станция	ул. К.Комарова, 3/1
4.	ОАО «Пласта-Н»	Пленка полиэтил., ПВХ, произв. моющих средств	Ул. К.Комарова, 3
5.	ООО «Индастриал техник»	Строительное оборудование и техника (офис, склады)	Пер. Аэродромный 1-й, 3

На расчетный срок вышеуказанные предприятия подлежат выносу в южную коммунальную зону г. Одессы, в связи с тем, что сохраняемая усадебная жилая застройка (решение Одесского городского совета № 16-XXII от 15.12. 1994г.) попадает в санитарно-защитную зону от данных предприятий.

2.3.Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.

Система зеленых насаждений территории представлена объектами зеленого строительства улиц. Их общая площадь в границах разработки ориентировочно составляет 0,24 га. Необходимо предусмотреть комплексное благоустройство и озеленение квартала.

В границах разработки отсутствуют природоохранные территории.

2.4. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

Улица Космонавта Комарова – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Играет важную роль в магистральной сети города, являясь частью мощной транспортной сети, связывающей центр города с направлением на юг. Имеет выход на проспект Маршала Жукова, который, в свою очередь, выходит на проспект Свободы и далее в южном направлении на г.Ильичёвск. Существующая интенсивность движения по ул. К. Комарова составляет 1600 приведенных единиц в час "пик" в одном направлении. Ширина существующей проезжей части представляет 15,0 м (2 полосы движения в обоих направлениях). С обеих сторон обустроены пешеходные тротуары шириной 3,0-5,0м.

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

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтовое покрытие.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамваи № 13, 26, 31; троллейбусы № 6, 7, 11, 12; автобусы № 25, 60, 200а, 220; маршрутные такси № 7, 18, 124, 145, 148, 149, 150, 156, 200, 215, 220, 221, 280. Перевозка пассажиров в режимах экспресса осуществляется автобусами большой вместимости, а в режиме маршрутного такси в основном среднего класса. В обычном режиме движения перевозка осуществляется с обеспечением всех льготных категорий населения. Остановочные пункты городского транспорта находятся на улицах К.Комарова, Люстдорфской дор.

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

2.5. Характеристика инженерно-строительных условий

2.5.1. Климат

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 год;

- годовая суммарная радиация – 6857 МДж/м².

Максимальная скорость ветра (вероятная):

за год – 22 м/сек.;

за 5-10 лет – 24 м/сек.;

за 15-20 лет – 26 м/сек.

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

- холодный период: С. - 16,8%

- тёплый период: С. - 18,4%

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

Период года	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
МС "Одесса-порт" (2 мБС).									
Теплый период	18,4	10,7	7,6	8,4	16,4	11,7	10,4	16,4	1,4
Холодный период	16,8	14,6	13,2	7,0	10,2	11,0	11,8	15,4	1,0
Год	17,8	12,3	9,8	7,8	13,8	11,4	11,0	16,0	1,2

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

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

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

2.5.2. Геологическое строение.

Поверхность территории, рассматриваемая в данном проекте, спокойная, равнинная с незначительным северным наклоном, представляет собой участок с абсолютными отметками дневной поверхности от 48,00 до 49,25 м. Уклоны поверхности 2-8%.

В плане анализа почвенного покрова территория характеризуется черноземами южными малогумусными различной степени размытости, сформировавшимися на лессовых породах.

В геологическом отношении территория характеризуется мощной толщей четвертичных отложений представленных глинами, суглинками лессовидными, известняками общей мощностью 20 - 25м, залегающих на неогеновых глинах.

Основой фундаментов будут служить суглинисто-глинисто-известняковые отложения (глины, суглинки лессовидные, известняки).

На рассматриваемой территории расположено несколько гидрогеологических скважин, по которым ведутся режимные наблюдения за уровнем подземных вод. Орографические особенности города сформировались так, что открытая система поверхностного стока отсутствует. Те балки, которые в прошлом имели открытые водотоки, уже давно превращены в улично-транспортную сеть. Итак, основным фактором по гидрологическим особенностям является поверхностный сток.

Грунтовые воды залегают на глубине до 3,0 м и имеют слабую сульфатную и хлорную агрессивность к бетону. Обводненность лёссовой толщи снижает её несущую способность. Как следствие подтопления, происходит развитие просадки лёссовых пород (II тип). При застройке этих территорий возможен подъём уровня грунтовых вод, который усилит просадочные свойства грунтов и может вызвать деформацию зданий и сооружений. Необходимо предусмотреть дополнительные меры от неблагоприятного воздействия процессов подтопления (ДБН 360-92 **).

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

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

Инженерно-геологические условия по степени пригодности под застройку – в целом пригодны. При разработке технической документации на следующих стадиях проектирования необходимо выполнить комплекс инженерно-геологических изысканий по специальной программе. Территория в границах разработки характеризуется наличием инженерной подготовки и инженерных коммуникаций. Для осуществления архитектурно-планировочных решений, принятых в данной работе, необходимо модернизировать вертикальную планировку территории, благоустройство и озеленение, а также существующие

инженерные коммуникации в соответствии со схемами инженерной подготовки территории и схемой магистральных инженерных сетей, сооружений, которые будут выполнены после согласования архитектурно-планировочного решения ДПТ.

2.5.3. Инженерно-строительная оценка.

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

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

- сложная гидрологическая обстановка с неравномерным залеганием уровня грунтовых вод, усложняющаяся постоянно меняющимся уровнем техногенного водоносного горизонта, распространенного на глубинах 2,5-5,0м.;

- грунтовые условия в отношении проседания относятся ко II типу (СНиП 1.02.07-87);

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

При проектировании зданий и сооружений необходимо предусматривать:

- конструктивные мероприятия защиты зданий и сооружений;
- мероприятия, снижающие неравномерное оседание и ликвидирующие крены зданий и сооружений;
- инженерную подготовку строительных площадок, которая обеспечивает уменьшение влияния деформаций земной поверхности на здания и сооружения, а также защиту от подтопления, с учетом возможных изменений

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 “Строительство в сейсмических районах Украины” согласно карты „ОСР 2004-А Украины” для проектирования и строительства объектов и сооружений массового гражданского, промышленного назначения, различных жилищных объектов в городской и сельской местности, территория относится к сейсмической зоне (7 баллов).

Фактор инженерно - строительной оценки территории имеет важное значение для функционального зонирования и первоочередного освоения участков

застройки. Таким образом, при застройке этих территорий необходимо предусмотреть комплексный подход особенных правил застройки с геологическим обоснованием в плане их инженерной защиты. Современные инженерно-строительные технологии позволяют строительное освоение на любых территориях. Но при этом стоимость инженерной подготовки территории потребует дополнительных финансовых затрат.

2.6. Характеристика экологических условий.

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

Анализ шумового режима показал, что ожидаемые уровни транспортного шума на территории жилой застройки, прилегающей к основным магистралям, превышают допустимые величины. Размещение таких объектов как: автотранспортное предприятие ВАТ «АТП-15165», АЗС «Socar Petroleum», АЗС «Алькор-Ойл», АЗС «Ристайл», ОАО «Пласта-Н», ООО «Индастриал техник», гаражная автостоянка «Дюк», мини-пекарня с нарушением норм, которые предписывают необходимость соблюдения санитарно-защитных зон между ними и соседствующей жилой и общественной застройкой, является причиной неблагоприятной экологической ситуации. В санитарно-защитную зону попадает жилищная застройка по ул. К.Комарова, 1-ому Аэродромному пер.

Таким образом, градостроительный анализ этой части района "Дмитриевка" показал, что территориальное размещение производственных, транспортных и коммунально-складских объектов, содержащих источники выделения вредных веществ, выполнено с нарушениями.

К составляющим экологической сети района относятся зеленые насаждения общего пользования: парк им. М.Горького, бульвар 2-3 ст. Люстдорфской дороги, пл. Толбухина, озеленение улиц. Данные территории формируют устойчивый экологический каркас, что является предпосылкой режима использования планировочной структуры и функционального зонирования относительно безопасной среды обитания.

2.6.1. Атмосферный воздух

По метеорологическим условиям г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт). Территория в границах разработки детального плана является проблемной со значительным уровнем загрязнения. Основными из стационарных источников являются производственные, транспортные и коммунально-складские объекты, самыми крупными из которых являются ВАТ «АТП-15165», АЗС «Socar Petroleum», АЗС «Алькор-Ойл», АЗС «Ристайл», ОАО «Пласта-Н», ООО «Индастриал техник», гаражная автостоянка «Дюк»,

мини-пекарня. Основными источниками выбросов CO₂ и шума в проектируемом квартале являются:

- в значительной степени на состояние атмосферного воздуха влияют выбросы от передвижных источников, особенно автомобильный транспорт, на долю которых приходится около 79,7% общего объема выбросов (внешние транспортные потоки по ул. К.Комарова, 25-й Чапаевской Дивизии, А.Королёва, Люстдорфской дор.);

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

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

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

Предложения по улучшению состояния атмосферного воздуха:

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

2.6.2. Грунты

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

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

Основными источниками загрязнения грунтов является производственная деятельность промышленных, транспортных и коммунально-складских предприятий, работа коммунальных служб, а также вредные выбросы от внешних транспортных потоков по ул.К.Комарова, Люстдорфской дор., 25 Чапаевской Дивизии, А. Королёва.

Таблица 2.6.2.1

№ п/п	Предприятие	Адрес	Вид отходов
1.	ОАО «АТП - 15165»	Люстдорфская дор., 90	Неорганические твердые бытовые отходы - 270,0 т/год; выбросы в атмосферу – оксидов азота и углерода; отработанные масла – 1,2 т.; загрязнение сточных вод.
2.	АЗС «Socar Petroleum»	Люстдорфская дор., 90/1	Загрязнение почвы (утилизация отработанной авторезины) Загрязнение атмосферы (оксид углерода (II), оксиды азота, оксид серы (IV), углеводороды, соединения свинца и др.)
3.	АЗС «Алькор-Ойл»	ул. К.Комарова, 3/1	Выбросы: 6 т/г бензина Загрязнение воды (за счет пролива топлива, его смыв атмосферными осадками, а также стоков, образующихся после мойки оборудования и территории АЗС).
4.	ОАО «Пласта-Н»	Пер. Аэродромный 1-й, 3	Загрязнение почвы (утилизация отходов)
5.	ООО «Индастриал техник»	Пер. Аэродромный 1-й, 3	
6.	Минипекарня		Загрязнение почвы отходами производства (пищевые, бумага, полимеры)

ОАО «Пласта-Н» имеет собственные очистные сооружения промышленных и ливневых стоков.

Уровни загрязнения находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения является автотранспорт. При этом фактор загрязнения не относится к планировочным ограничениям, он находится в постоянно динамическом состоянии и зависит от многих составляющих. Система организации дорожного движения комплексом мероприятий генерального плана города направлена на решение данной проблемы.

2.6.3. Радиационное состояние.

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

Контроль за радиационным состоянием проводится по контрольным точкам.

Система планировочных ограничений по данному фактору – отсутствует.

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

2.6.4. Электромагнитный фон

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

2.6.5. Акустический режим

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

Таблица 2.6.5.1

Наименование улицы	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения км/час	Уровень шума на территории жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
Люстдорфская дорога	1910	40	74	9	34
Космонавта Комарова	2340	40	74	9	34

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 34 метров от линии движения. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов в соответствии с требованиями СНиП 11-12. Рекомендуется первую линию застройки проводить с применением шумозащитных строительных материалов, использование специальных оконных блоков, рациональное планирование квартир (выход спальных комнат в сторону дворовых пространств).

2.7. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.

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

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

- санитарно-защитная зона ОАО «Промсвязь» - 50м (в соответствии с решением генерального плана СЗЗ предприятия уменьшается с 300 м до 50м);
- санитарно-защитная зона складов ВАТ «Укртелеком» - 50м;
- санитарно-защитная зона автоцентров - 50м;
- санитарно-защитная зона АЗС – 50м.

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

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

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

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

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

На территории расположены трансформаторные подстанции. Их охранные зоны составляют 10 м. Санитарно-защитные зоны трансформаторов нагрузкой 330 кВт и выше определяются по результатам замеров;

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

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

- границы красных линий улиц:

Красные линии проходят вдоль улиц: К.Комарова, Люстдорфской дор.

Границы красных линий вышеуказанных улиц составляют:

ул. Космонавта Комарова - 80 м.

Люстдорфская дорога - 60 м.

Красные линии приняты в соответствии с решениями магистральных улиц и улиц местного значения проекта генерального плана г. Одессы, основные положения которого приняты за основу.

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

3. Основные принципы планировки и застройки территории, формирование архитектурной композиции.

Архитектурно-планировочное решение застройки квартала принято с учетом особенностей сложившейся застройки, а также ранее разработанной и согласованной градостроительной документации.

В генеральном плане 1989г. функциональное назначение территории существующей усадебной застройки, ВАТ «АТП-15165», АЗС «Socar Petroleum», АЗС «Алькор-Ойл», ОАО «Пласта-Н», ООО «Индастриал техник» предусматривались под реконструкцию для размещения предприятий обслуживания и общественного центра жилого района. Остальная территория микрорайона предполагалась для размещения коммунально-складской зоны.

В 2005 г. институтом ОАО «Одесгражданпроект» разработана корректировка ПДП микрорайона «Б» жилого района IV-3 «Дмитриевка в границах улиц: А.Королёва, Люстдорфской дорогой, К.Комарова, 25 Чапаевской Дивизии с фрагментом эскизного проекта многоэтажной жилой застройки с объектами соцкультбыта на территории военного городка № 210. Согласно вышеуказанной работе новое строительство предусматривалось ввести за счет сноса зданий и сооружений, располагающихся на территории военного городка и выносимых производственных и коммунальных предприятий, размещающихся северо-восточной части микрорайона, что позволит создать благоприятные условия для проживания населения в данном районе.

В 2006 году Киевским институтом «Гипроград» было выполнено «Градостроительное обоснование размещения автоцентра «Хонда» по ул. Комарова,3». Данной работой предлагалось вынесение коммунально-складских и производственных объектов с размещением на их месте предприятий и учреждений обслуживания (преимущественно коммерческих объектов, в том числе коммерческого жилья), офисно-жилищного и торгового комплексов. Также в работе были определены параметры ул. К.Комарова в красных линиях.

В новом генеральном плане 2013 года, основные положения которого приняты за основу, территории АЗС «Алькор-Ойл», ОАО «Пласта-Н», ООО «Индастриал техник» также предусмотрены под реконструкцию для

размещения предприятий обслуживания, представительств фирм и общественного центра жилого района.

Территории автотранспортного предприятия ВАТ «АТП- 15165», военного городка №210, гаражной автостоянки «Дюк», а также территория мини-пекарни предусмотрены под реконструкцию для размещения многоквартирной высокоплотной жилой застройки повышенной (10-16-23эт.) этажности.

Участки в южной части микрорайона остаются без изменения: территория 18-этажного жилого дома (ул. 25 Чапаевской Дивизии, 6/1), АЗС «Ристайл ойл», автомойки «Автоджакузи» и автоцентра «Атлант», 5-этажного бизнес-центра (ул. 25 Чапаевской Дивизии, 6в), УкрНИИСиП, ОВПУТТП.

Реализацию, разрабатываемого детального плана территории, предусматривается осуществлять в два этапа: первая очередь строительства – на 3-7-лет; на расчетный срок генерального плана г.Одессы – до 2031 года. Новое строительство планируется за счет реконструкции территорий производственных и коммунально-складских объектов с изменением их функционального назначения для размещения предприятий обслуживания, многоквартирной жилой застройки повышенной этажности с объектами первичного обслуживания населения.

Объемно пространственное решение застройки района связано с планировочной структурой и функциональным зонированием территории.

Основная планировочная ось - Люстдорфская дорога сформирована учреждениями обслуживания, на втором плане которых с отступом от магистрали общегородского значения расположены жилые дома повышенной этажности, формирующие силуэт улицы.

Инвестиционно привлекательные территории, прилегающие к улицам общегородского значения, преимущественным образом используются для размещения учреждений обслуживания, финансовых учреждений, торговых, развлекательных центров и спортивных объектов. Территория вдоль Люстдорфской дороги, уже сформирована как зона общественных учреждений и учреждений обслуживания. Данным проектом, в развитие решений генерального плана города, предлагается продолжить формирование этой зоны и дополнить учреждениями обслуживания общегородского значения. Размещение таких объектов вдоль улицы позволит инвесторам освоить наиболее выгодные в деловом плане и привлекательные территории, что значительно повысит привлекательность всего района.

В структурном отношении территория представляет собой микрорайон с полным комплексом обслуживания, разделенный на четыре квартала жилыми улицами Рассвета, 1-м Аэродромным пер., 2-м Аэродромным пер. Вдоль магистральной улицы Люстдорфская дорога предусматривается формирование общественной зоны районного значения.

Сложность объёмно-пространственного решения данной территории заключается в том, что она граничит с кварталами усадебной застройки. Поэтому проектом предусматривается постепенный рост этажности жилых домов и понижение в сторону усадебной застройки, с обеспечением нормативного расстояния до усадебных домов.

На сегодня существуют инвестиционные предложения по освоению территории под многоквартирную жилую застройку с развитой инфраструктурой обслуживания, часть которых реализуется, такие предложения в проекте отнесены к I этапу освоения территории.

На первую очередь реализации ДПТ (до 2020г.) предусмотрено за счет реконструкции территорий ВАТ «АТП-15165» по адресу: Люстдорфская дорога, 90, на участке (2,06 га) строительство: 21-23-этажного 4-хсекционного жилого дома общей площадью 86.725,00 м² с подземным паркингом на 300 машиномест и открытой автостоянкой на 64 машиноместа, а также 4-этажного офисного центра общей площадью 4.000,00 м².

На расчетный срок реализации ДПТ (до 2031г.) реконструкция участка АЗС «Socar Petroleum».

За счет реконструкции участков ООО «Индастриал техник» и АЗС «Алькор-Ойл» предусмотрено строительство: на участке (0,32 га) супермаркета с торговым залом 850,00 м² общей площадью - 2.000,00 м², и открытой стоянкой на 30 машиномест общей площадью 750 м².

За счет реконструкции участка ОАО «Пласта-Н» предусмотрено строительство: на участке (1,06 га) автоцентра «Хонда» общей площадью - 5.540,00 м², с открытой стоянкой на 30 машиномест общей площадью 750 м².

Согласно корректировке ПДП микрорайона «Б» за счет реконструкции территории Военного городка № 210, гаражной автостоянки «Дюк», мини-пекарни предусмотрено строительство: на участке (16,68га) – 6 5-14-секционных и 3 2-секционных многоэтажных жилых домов (10-16 эт.) с встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания населения.

Планировка жилой зоны рассматриваемого квартала предусматривает формирование самостоятельных, полузамкнутых жилых групп, имеющих внутренние двory, с помещениями первичного общественного обслуживания, окруженных парковой зоной ориентировочной площадью 5.2 га. Такое проектное решение позволит создать условия, комфортные для проживания населения.

В корректировке ПДП для формирования жилых групп применяются 10-этажные секции 87 серии, секции 10-12-14-16-этажные улучшенной планировки, разработанные АСК «Жежерин», а также точечные 16-этажные дома по индивидуальному проекту, разработанные в институте «Одесгражданпроект». Данной работой на первую очередь строительства предлагается общественно-жилой комплекс по индивидуальному проекту.

Таблица 3.1

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Показатели	
			1 этап реализации	Расчетный период
<i>Многоэтажные жилые дома</i>				
1	4х-секционный 21-23-этажный жилой дом	квартир	1190	1190
2	2х-секционный 16-этажный жилой дом с магазином продтоваров и кафе	квартир	0	120
3	7х-секционный 10-14-этажный жилой дом со спортивным клубом	квартир	0	304
4	7х-секционный 10-этажный жилой дом	квартир	0	300
5	2х-секционный 16-этажный жилой дом	квартир	0	128
6	5х-секционный 12-16-этажный жилой дом с отделением связи, филиалом банка, офисными помещениями	квартир	0	232
7	2х-секционный 16-этажный жилой дом с магазином промтоваров	квартир	0	112
	<u>Итого:</u>	квартир	<u>1190</u>	<u>2386</u>

В основу планировки микрорайона взяты положения корректировки ПДП 2005г. Так, учреждения и предприятия обслуживания микрорайона, в основном, будут размещаться во встроенно-пристроенных помещениях к жилым домам, расположенных вдоль ул. Люстдорфская дорога, ул. Ак. Королёва, 25-я Чапаевская Дивизия и ул. Рассвета.

Усадебная, жилая застройка в данном микрорайоне - сохраняется, на её территории на участке 0,22 га предусматривается строительство детского сада на 70 мест общей площадью 900,00 м², для обслуживания населения, проживающего в частном секторе.

На этой территории сохраняется сложившаяся коммунальная зона, которая включает следующие объекты: АЗС «Ристайл Ойл», СТО «Пульсар», сервисный центр «Webasto», сервисные центры «АвтоТриплекс», СПД Образенко С.А., СПД Выговский А.П., «Eneos», «Автоклимат», «Кристалл», «Атлант», «Шинный центр», автомойка «Garage», автосалон «AutoBoutique». . Гаражная автостоянка «Дюк» подлежит реконструкции под многоэтажный

паркинг, после чего ее вместимость достигнет 450 машиномест со стоянкой на крыше на 100 машиномест.

Сохраняется научно-исследовательские и учебные учреждения - УкрНИИСиП и Высшее профтехучилище торговли и технологии питания.

Также сохраняется 1-2х этажная застройка с усадебными участками вдоль ул. Рассвета.

Через середину микрорайона в направлении север-юг, перпендикулярно ул. Рассвета проектируется пешеходный бульвар. Вдоль бульвара по проекту размещаются 4-этажная общеобразовательная школа на 1200 мест (40 классов) и детский сад на 280 мест.

На территории школы сохраняется административное (штабное) здание воинской части, которое после реконструкции должно быть использовано для размещения школы искусств на 100 мест. Кроме того, на территории школы запроектирован учебно-хозяйственный корпус и учебно-хозяйственный блок с теплицей.

Также в микрорайоне предусмотрено строительство 2-3-этажного центра бытового обслуживания с приёмным пунктом прачечной и химчистки на 20 рабочих мест и 2-4-этажного административного здания на 30 рабочих мест.

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

Ниже в таблицах приведено проектное распределение территории на первую очередь строительства (Таблица 3.2) и на расчетный срок (Таблица 3.3) в пределах разработки проекта.

Таблица 3.2

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая	1,83	32,33
2.	Общественная	0,00	0,00
3.	Коммунально-складская	3,07	54,24
4.	Улицы, площади	0,76	13,43
	Всего	5,66	100,00

Таблица 3.3

	Всего в границах разработки

п/п	Элементы территории	проекта	
		га	%
1.	Жилая	1,83	32,33
2.	Общественная	1,48	26,15
3.	Коммунально-складская	0,43	7,6
4.	Улицы, площади	1,92	33,92
	Всего	5,66	100,00

4. Разделение территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции, структура предлагаемой застройки.

Учитывая расположение района в зоне значительной градостроительной ценности, дальнейшее функционирование в этом районе производственных и коммунально-складских объектов является нецелесообразным.

Такое решение создает условия для упорядочения и оздоровления городской среды, более рационального использования территорий. Размещение территории одновременно между магистральными улицами общегородского значения: Люстдорфской дороги и Космонавта Комарова, значительно повышает эффективность ее использования.

С учетом перспективной магистрально-уличной сети и прогнозных транспортных потоков, на развилке магистральных улиц общегородского значения Люстдорфской дороги и Космонавта Комарова формируется общественный центр обслуживания территории соответствующего планировочного модуля. Исходя из этого, в межмагистральном пространстве этих улиц предусмотрено формирование одного из многофункциональных центров южного планировочного района города. Территория в границах разработки расположена именно в этом центре. В функциональном отношении территория многофункционального центра отнесена к территориям общественной и жилой застройки.

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

Общественно-деловая зона предусмотрена для размещения коммерческо-деловых заведений общегородского и районного значения, таких как: общественно-деловой центр, супермаркет, паркинги, автоцентр «Хонда», УкрНИИСИП, магазин, автосалон.

Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки этажностью более 9-этажей предусмотрена для размещения многоквартирной жилой и общественной застройки как в границах разрабатываемого ДПТ, так и на прилегающих территориях.

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

5. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

На территории в границах разработки Детального плана предполагается формирование общественно-деловой и смешанной многоквартирной жилой зоны.

Размещение учреждений обслуживания намечается (согласно корректировке ПДП 2005г.), в основном, во встроенно-пристроенных помещениях проектируемых жилых домов на территории бывшего военного городка №210: предприятий торговли общей торговой площади 2500м², общественного питания на 200 пос. мест, раздаточного пункта молочной кухни, аптеки, отделение связи, филиала сберегательного банка, жилищно-эксплуатационной организации, спортклуба с залом; и на территории выносимых предприятий.

В отдельно-стоящих зданиях будут размещаться: общеобразовательная школа на 1200 мест, центр бытового обслуживания на 20 рабочих мест, и два детских дошкольных учреждений на 350 мест.

Ниже, в таблице 5.1, приведена характеристика объектов сферы обслуживания, размещаемых в пределах микрорайона, на I этап и расчетный период.

Таблица 5.1

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Показатели	
			1 этап реализации	Расчетный период
<i>Учреждения народного образования</i>				
1	Детский сад	Мест	0	280
2	Детский сад	Мест	0	70
3	Общеобразовательная школа	Мест (классов)	0	1200 (40)
4	Школа искусств	Мест	0	100
<i>Учреждения здравоохранения, спортивные и физкультурно-оздоровительные</i>				
5	Спортивный клуб	м ² / мест	0	540/70
6	Аптека	объект	0	1
7	Раздаточный пункт молочной кухни	объект	0	1
<i>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</i>				
8	Супермаркет	м ² торговой площади	0	850
9	Магазин продовольственных товаров	м ² торговой площади	0	700
10	Магазин бытовой техники	м ² торговой площади	0	600
11	Магазин промышленных товаров	м ² торговой	0	1000

		площади		
12	Кафе	Пос. мест	0	150
13	Центр бытового обслуживания с приёмным пунктом прачечной и химчистки	Раб. мест	0	20
<i>Организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</i>				
14	Общественно-деловой центр	Раб. мест/ номеров/ посетит.	0	100/150/ 360
15	Офисный центр	Раб. мест	400	400
16	Автоцентр «Хонда»	Раб. мест	0	25
17	Офисные помещения	Раб. мест	0	250
18	Административное здание	Раб. мест	0	30
19	Отделение связи	объект	0	1
20	Отделение филиала банка	объект	0	1
<i>Предприятия по хранению и обслуживанию автомобилей</i>				
21	Паркинг	Машиномест	0	450

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

6. Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.

Генеральным планом развития г. Одессы предусмотрено дальнейшее развитие магистральной сети города, а именно: создание системы магистральных улиц непрерывного движения, реконструкция существующих магистральных улиц с расширением проезжей части, строительство транспортных развязок в разных уровнях на их пересечениях.

С учетом вышеизложенного, предусмотрено расширение магистрали общегородского значения (Люстдорфской дороги). С этой целью выполнена реконструкция проезжей части с ее расширением до 11,25 х 11,25 м с разделительной полосой в 8,10 м (проектная загрузка – 3100 приведенных единиц в час «пик»). Трамвайные пути предлагается вынести на середину проезжей части. Таким образом, обособленные трамвайные пути являются выделенным конструктивно (возвышение, бордюр, тип покрытия) элементом дороги, разделяющим смежные проезжие части. Обособленные трамвайные пути не предназначены для движения безрельсовых транспортных средств (см. Схему организации движения транспорта).

Кроме того, намечена реконструкция жилых улиц Рассвета, 1-го Аэродромного пер., 2-го Аэродромного пер. с расширением проезжей части до 7 м.

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

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

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

Параметры улиц в красных линиях были определены, исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной сети города и требований нормативной документации ДБН 360 - 92** "Планирования и застройка городских и сельских поселений", В.2.3 - 5 - 2001 "Улицы и дороги населенных пунктов" и представлены в таблице 6.1.

Таблица 6.1

№	Наименование улицы	Функция	Ширина в красных линиях, м.	Ширина проезжей части, м.
01	Люстдорфская дорога	Магистральная улица общегородского значения, регулируемое движение, реконструируется	45,00	11,25x8,10x11,25 (30,60) (в границах разработки)
02	Космонавта Комарова	Магистральная улица общегородского значения, регулируемое движение	32,00	15,00
03	Аэродромный 1-й переулок	Жилая улица	25,00	7,00

Расчет потребности в местах временного хранения автомобилей сотрудников и посетителей новых объектов обслуживания, предусматриваемых в границах микрорайона, представлен ниже в таблице 6.2.

Таблица 6.2

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Показатель		
			Проектное количество	Нормативное количество на 100 мест/м ² площади	Расчетное количество
<i>Многоэтажные жилые дома</i>					
1	Группа жилых домов	квартир	3537	0,4 на 1 кв.	1415
<i>Учреждения народного образования</i>					
2	Детский сад	Мест	280	-	-
3	Детский сад	Мест	70	-	-
4	Общеобразовательная школа	Мест (классов)	1200 (40)	-	-
5	Школа искусств	Мест	100	-	-
<i>Учреждения здравоохранения, спортивные и физкультурно-оздоровительные</i>					
6	Спортивный клуб	м ² / мест	540/70	6	5
7	Аптека	объект	1	-	-
8	Раздаточный пункт молочной кухни	объект	1	-	-
<i>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</i>					
9	Супермаркет	м ² торговой площади	850	2	17
10	Магазин продтоваров	м ² торговой площади	700	2	14
11	Магазин бытовой техники	м ² торговой площади	600	2	12
12	Магазин промтоваров	м ² торговой площади	1000	2	20
13	Кафе	Пос. мест	150	8	12
14	Центр бытового обслуживания с приёмным пунктом прачечной и химчистки	Раб. мест	20	5	1
<i>Организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</i>					
15	Общественно-деловой центр	Раб. мест/ номеров/ посетит.	100/150/ 360	5 /15/15	82
16	Офисный центр	Раб. мест	400	5	20
17	Автоцентр «Хонда»	Раб. мест	25	5	2
18	Офисные помещения	Раб. мест	250	5	13
19	Административное здание	Раб. мест	30	5	2
20	Отделение связи	объект	1	-	-
21	Отделение филиала банка	объект	1	-	-

<i>Предприятия по хранению и обслуживанию автомобилей</i>					
22	Паркинг	Маш.-мест	450		
23	Подземные паркинги жилых домов	Маш.-мест	1730		

Таким образом, общая потребность учреждений и предприятий обслуживания, а также многоквартирных жилых домов микрорайона в местах временного хранения автомобилей составит 1615 машиномест на расчетный период. Результаты расчета количества необходимых машиномест для обслуживания предприятий и учреждений в границах проектируемой территории (согласно табл. 7.6 изменений №4 ДБН 360-92**, 2011 г.) и оценки емкости проектируемых паркингов и открытых автостоянок говорят о полном обеспечении местами временного хранения автомобилей (1835 м/м).

В том числе на рассматриваемой территории потребность в местах хранения автотранспорта составит 481 машиноместо, а ёмкость проектируемых паркингов и открытых стоянок – 509 машиномест.

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

7. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.

7.1. Водоснабжение и канализация

В пределах проектируемой территории, по Люстдорфской дороге проходит сеть водопровода Ø225, которая является частью централизованной системы водоснабжения города. Сеть самотёчной канализации проходит по ул. К.Комарова – Ø600. Сеть напорной канализации проходит по ул.К.Комарова Ø200, по Люстдорфской дороге – Ø700 (недействующая).

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

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

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных коллекторов с подключением к существующему общесплавному коллектору вдоль магистральных улиц.

Протяженность уличной сети в пределах проектируемого микрорайона: водопроводной 1,20км; канализационной самотечной 0,74км, напорной 0,24км.

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

7.2. Электроснабжение

Электроснабжение существующей застройки осуществляется по сети 0,4кВ и 6кВ через распределительные пункты 6кВ (РП-6кВ) и трансформаторные подстанции 6/0,4кВ (ТП-6/0,4кВ). Источником электроснабжения существующих потребителей является высоковольтная линия электропередачи 110 кВт через главную понизительную подстанцию 110/10кВ (ПС 110/10кВ «Аркадия» и ПС 110/10кВ «ЮЗР»).

Исходя из расчетов и местных условий источником электроснабжения остается существующая ПС 110/10кВ. Для обеспечения надежного электроснабжения с учетом электроснабжения новых потребителей, которые предусмотрены Детальным планом, рекомендуется проведение следующих мероприятий:

- на I этап:

Для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества закрытых трансформаторных подстанций 10/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-10/0,4кВ). Расположение, количество, мощность ТП-10/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.

Электроснабжение рассматриваемого района предусмотрено на напряжении 10-0,4кВ кабельными линиями электропередачи от новых и существующих ТП-10/0,4кВ.

Необходимо проводить реконструкцию и расширение электрических сетей 10кВ и 0,4кВ, замену изношенного и морально устаревшего оборудования, внедрять энергосберегающее оборудование и технологии.

- на расчетный период:

1. На главной понизительной подстанции провести реконструкцию.

2. Для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества распределительных пунктов 10кВ (РП-10кВ),

закрытых трансформаторных подстанций 6/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-10/0,4кВ). Расположение, количество, мощность РП-10кВ, ТП-10/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.

3. Электроснабжение рассматриваемого района предусмотрено на напряжении 10-0,4кВ кабельными линиями электропередачи от новых и существующих ТП-10/0,4кВ.

4. В течение всего расчетного периода необходимо проводить реконструкцию и расширение электрических сетей 10кВ и 0,4кВ, замену изношенного и морально устаревшего оборудования, внедрять энергосберегающее оборудование и технологии.

7.3. Тепло-, газоснабжение

Теплоснабжение объектов существующей застройки осуществляется от районной котельной «Х квартала ПМЗ» по адресу: ул. 25 Чапаевской Дивизии, 14. Установленная мощность 200,0 Гкал/год, подключена - 179,6 Гкал/год. Сети длиной порядка 1,17км (в границе микрорайона) проходят по ул. 25 Чапаевской Дивизии.

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

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

При этом централизованное теплоснабжение предусматривает обеспечение застройки отоплением и горячим водоснабжением.

Схема централизованного отопления решена через систему магистральных и распределительных сетей с ЦТП, ТП и пообъектными ИТП. Тепловой носитель – вода с рабочими параметрами 115-70 °С, 95-70 °С. Система закрыта. Тепловые сети тупиковые с устройством перемычек для покрытия нагрузки горячего водоснабжения в неотапливаемый период. Прокладка сетей в основном – подземная, канальная.

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

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

решениях объектов термо-ветро-установок в комплексе с теплогенераторами для систем отопления и горячего водоснабжения.

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

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

На сегодня, на рассматриваемой территории проложены газопроводы среднего давления по Люстдорфской дороге.

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

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

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

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

7.4.Сети связи.

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

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

7.5. Противопожарные мероприятия

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

Проектом предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

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

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемые объекты социальной инфраструктуры обслуживаются существующим пожарными депо СГПЧ №3 (пр-т М. Жукова, 103а) и СГПЧ №10 (ул. Варненская, 22).

8. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

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

По данным о существующем состоянии в геологическом строении территории принимают участие такие четвертичные отложения, как глины, лессовидные суглинки, известняки мощностью до 4м, (II тип просадки по грунтовым условиям) и пески, которые будут служить естественной основой фундаментов зданий и сооружений. Грунтовые воды залегают на глубине до 3,0 м от поверхности земли и имеют сильную серную и хлорную агрессивность к бетону. В отложениях известняка может встречаться карст в виде мелких форм - трещин, каверн, пустот, полостей.

По инженерно-строительным условиям данная территория является условно благоприятной для застройки - территория потенциально подтопляется и требует решения вопроса по организации поверхностного стока и понижение уровня грунтовых вод.

Поток подземных вод формируется за счет естественной инфильтрации атмосферных осадков и нагрузки со стороны застроенной территории. Подтоплению будет способствовать и наличие в верхней части геологического

разреза слабопроницаемых грунтов (глина, известняки, лессовидные суглинки) с низким коэффициентом водоотдачи.

Строительное освоение микрорайона нарушит гидрологический режим территории, а потому без выполнения соответствующих инженерных мероприятий по защите от подтопления зданий, сооружений и коммуникаций может привести к повышению уровня грунтовых вод и активизации процесса подтопления.

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

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

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

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

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

Отвод дренажной воды с территории застройки будет происходить самотеком.

Дренажные коллекторы должны прокладываться с учетом вертикальной планировки улиц и проездов.

Горизонтальный однолинейный и кольцевой дренаж предлагается устроить из перфорированных асбоцементных напорных труб с двухслойной фильтрующей обсыпкой из песка и щебня.

Отводная часть дренажа - из неперфорированных напорных труб.

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

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

Все подземные коммуникации необходимо выполнять из стойких антикоррозионных материалов.

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

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 “Будівництво в сейсмічних районах України”, территория относится к сейсмической зоне (7 баллов). При застройке таких территорий необходимо предусматривать проведение детальных тщательных инженерно-геологических и гидрогеологических исследований с целью выявления зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород, запрещается размещение зданий и сооружений без выполнения специальных мероприятий по инженерной защите территорий застройки. Инженерное обеспечение и благоустройство территории должны соответствовать ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

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

Мероприятия по инженерной подготовке и защите территории от неблагоприятных природных явлений (подтопление и др.) разработаны с учетом инженерно-строительной оценки территории (п.п.9.1-9.6, 9.12, 9.13, табл.9.1, ДБН 360-92) и должны выполняться с учетом тщательных инженерно-геологических и гидрологических изысканий и прогнозных изменений инженерно-геологических условий при различных видах использования территории.

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

Схема вертикальной планировки разработана в увязке с планировочными решениями на топографическом материале масштаба 1:2000 в соответствии с ДБН 360-92**, ДБН Б.1.1-14-:2012. При разработке схемы были решены

вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативного продольного профиля улиц, способы и направления отвода дождевых и талых вод.

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

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

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

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

Ливневая канализация.

В рамках "Южного" бассейна система дождевой канализации отдельная. Очистные сооружения дождевых вод отсутствуют.

Основными проблемами организации поверхностного стока являются:

- изношенность коллекторов, насосного оборудования;
- отсутствие очистных сооружений ливневой канализации;
- не полный охват района системой дождевой канализации.

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

Предлагаемые мероприятия по улучшению сбора и отвода дождевых вод:

- очистка всего дождевого стока;
- расширение и модернизации существующей системы дождевой канализации (реализация проекта «Одескомунпроект», 2006 г.);

- формирование централизованной системы сбора и отвода дождевых вод на главные городские очистные сооружения (завершение строительства коллекторов глубокого заложения);

- формирование локальных систем ливневой канализации с системой локальной очистки и глубоководным выпуском;

- устройство регулирующих емкостей перед насосными станциями и очистными сооружениями с целью снижения величины расчетных расходов, которые подаются на эти сооружения.

На наиболее загрязнённых территориях производственной и коммунально-складской зон, авто-транспортных предприятий, автостоянок, гаражей, АЗС и других источников загрязнения, в зависимости от особенностей их функционального использования, необходимо создать локальные системы водоотведения и очищения дождевых вод разной степени сложности с максимальной возможностью использования стока для оборотного водоснабжения или полива территории.

9. Комплексное благоустройство и озеленение территории.

Соответственно требованиям ДБН 360-92** (п. 5.4, таблица 5.1) норматив зеленых насаждений общего пользования общегородского значения составляет 7-10 м²/чел.

В результате проектных архитектурно-планировочных решений площадь зеленых насаждений общего пользования в границах разработки ДПТ увеличивается на 0,66 га за счет формирования озеленённых дворов жилой застройки и на 5.2 га на прилегающих территориях за счет парка на участках бывшего военного городка № 210 по ул. Рассвета.

Таким образом, площадь зеленых насаждений общего пользования на расчетный период составит 0,90 га. То есть около 16,00% от площади территории квартала, не считая парковой зоны за пределами границ разработки ДПТ.

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

Проектом предусматриваются:

- озеленение территории квартала с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений;

- участки, прилегающие к зданиям общественного назначения, пешеходные дорожки и площадки отдыха выполнить из плиточного тротуарного покрытия;
- устройство покрытий проектируемых проездов и временных автостоянок с твердым покрытием;
- для спортивных площадок гравийное покрытие.

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

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

10. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

Генеральным планом предусматривается упорядочивание промышленных объектов с их передислокацией, сменой технологии производства и техническим переоснащением. Освободившиеся территории намечено задействовать – под общественную застройку, зеленые насаждения, культурно-спортивные и оздоровительные учреждения.

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

- 1) Защита атмосферы и почв от загрязнения.

Предусмотрено уменьшение СЗЗ предприятий на основании модернизации и экологизации производственной деятельности.

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

Внешними источниками загрязнения атмосферного воздуха пылью и выхлопными газами являются автотранспорт, улицы и проезды.

Устранение пылевого загрязнения воздуха решается комплексным благоустройством и озеленением. Озеленение территории должно выполняться по проекту с максимальным сохранением существующих деревьев, посадкой молодых деревьев и декоративных кустарников, устройством газона.

Подъезды и пешеходные дорожки должны иметь твёрдое покрытие, препятствующее образованию пыли в сухое время года и не имеющим канцерогенных выделений.

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусматривают:

- вертикальную планировку территории, обеспечивающую поверхностный сток дождевых и талых вод;
- обеспечение территории централизованной системой водоснабжения и водоотведения;
- благоустройство и озеленение территорий, создание внутриквартального озеленения.

Мероприятия, предупреждающие загрязнение почв:

- сохранение почвенно-растительного покрова;
- защита почв от механического, химического и бактериологического загрязнения;
- борьба с размывом почв;
- внедрение системы отдельного сбора отходов и их своевременного удаления, общее благоустройство территории.

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

Проект разработан в соответствии со СНиП II-12-77 "Защита от шума" ДБН 360-92**.

Основными источниками шума на проектируемой территории являются:

- трамвай 13, 26 , 21 маршрута, общественный городской транспорт и легковой автотранспорт;
- школьный стадион, детские и спортивные площадки;
- трансформаторные подстанции.

Шумозащита сводится к следующим мероприятиям:

- озеленение улиц и проездов;
- перенос трамвайных путей;

- для защиты от акустического загрязнения вдоль уличной сети, достижения нормативных показателей по состоянию атмосферного воздуха, необходимо применять шумоизоляционные материалы для фасадной части домов и внутренней планировочной организации помещений;

- в первых этажах жилых домов, выходящих на магистрали, предусматривается размещение магазинов и офисных помещений;

- размещение детских и игровых площадок производить в соответствии с нормами.

3) Регулирование микроклимата.

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

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

11. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом территории. Структуру территории формируют магистральные улицы Космонавта Комарова, Люстдорфская дорога. Ул. Рассвета, Аэродромный 1-й пер. отнесены к категории жилых. Проектом предусмотрена реконструкция с расширением проезжих частей улиц.

Намечается широкое развитие социально-общественной застройки, ландшафтного упорядочения и рекреационного использования с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, представляется целесообразным дальнейшее развитие (перспективное строительство и использование территорий за пределами расчетного периода) на рассматриваемой территории предприятий непромышленного профиля, модернизация существующих предприятий с учетом использования высокотехнологичных процессов производства, современных технологий, сокращающих вредные выбросы в окружающую среду, мероприятий,

предусматривающих шумо-звуко- и пыле-изоляцию и сокращение, в конечном итоге, санитарно-защитной зоны предприятий.

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

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

- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания (в т.ч. кафе быстрого питания, досугового центра, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости и др.);
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, канализование, уличную мебель и рекламу;
- устройство пешеходных переходов, устройство велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.

12. Предложения по зонированию территории, условиям и ограничениям застройки земельных участков

12.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.

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

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

Границами зон приняты:

- граница разработки Детального плана территории;

- красные линии улиц;
- границы земельных участков;
- границы крупных сооружений.

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

Таблица 12.1.1

	Территориальные зоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны:
О-2	Общественно-деловая зона
	II. Жилые зоны:
Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки
	III. Коммунально-складские зоны:
КС-5	Зона размещения объектов 5-го класса санитарной классификации
	IV. Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-2	Зона улиц, площадей, дорог

Предложения относительно застройки, землепользования, благоустройства территории и отдельных земельных участков сформулированы на основе

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

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

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

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

2) Допустимые виды использования земельных участков.

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

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

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

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

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

12.2. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-2 – Общественно-деловая зона.

Преимущественные виды использования:

- бизнес-центры;
- информационные центры, научно-исследовательские центры;
- конференц-залы,
- городские и специализированные библиотеки и архивы;
- выставочные залы;
- финансово-кредитные учреждения, банки;
- рекламные агентства, издательства;
- нотариальные конторы, другие юридические организации;
- офисы различных организаций;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- гостиницы;
- закрытые спортивные залы, бассейны, катки;
- торговые центры, развлекательные центры, выставки товаров;
- скверы, бульвары, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- подземно-наземные автостоянки для хранения автомобилей, паркинги;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

- культовые сооружения;
- временные павильоны для розничной торговли;
- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, уличная реклама).

II. Жилая зона.

Ж-4- Зона смешанной многоквартирной жилой застройки и общественная застройка.

Преимущественные виды использования:

- жилые дома средней этажности и многоэтажные;
- дошкольные, школьные, высшие и средние специальные учебные заведения;
- учебные и научные центры;
- отдельно расположенные административные или офисные здания;
- скверы, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;

- магазины продовольственных и непродовольственных товаров;
- лечебные учреждения;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

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

III. Коммунально-складские зоны:

Преимущественные виды использования:

- АЗС;
- многоэтажные паркинги;
- станции технического обслуживания;
- складские помещения.

ТР-2 – Зона улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

12.3.Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон.

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

В границах территориальных зон выделены следующие подзоны:

Таблица 12.3.1

	Территориальные зоны	Подзоны
	I. Непроизводственные (общественные) зоны:	
О-2	Общественно-деловая зона	О-2-с
	II. Жилые зоны:	
Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки	-
	III. Коммунально-складские зоны:	
КС-5	Зона размещения объектов 5-го класса санитарной классификации	
	IV. Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-2	Зона улиц, площадей, дорог	

Индексы подзон, в вышеприведенной таблице означают расположение земельного участка, либо нескольких участков в:

с- санитарно-защитной зоне.

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-2 - Общественно-деловая зона

(Общественно-административные здания, бизнес-центр, офисы).

1	Предельно допустимая высота строений	Не ограничивается
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Гостиница по ул. К.Комарова -5,2м, по Люстдорфской дор.- 11м. Автоцентр по ул. К.Комарова – 9м.
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ коммунально-складских объектов и ДБН 360-92**
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству	Благоустройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия,

		наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Исключение левого поворота автотранспорта при выезде на магистральные улицы, выезды и подъезды к объектам со стороны общегородских магистралей через сеть местных проездов, устройство велодорожек, мероприятий для маломобильных групп населения, пр. Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.50, 7.51, табл. 7.5, 7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно письма Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации, рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. На рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия национального и местного значения.

II. ЖИЛАЯ ЗОНА

Ж-4- Зона смешанной многоквартирной жилой застройки и общественная застройка.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Не ограничивается
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание-1, а также п.3.9., 3.10., 3.11. ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і

		сільських поселень»
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.7, примечания 1-5.
4	Расстояния от проектируемых объектов до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом ДБН 360-92** (п. 7.32*)
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно письма Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной

администрации, рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. На рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия национального и местного значения.

13. Техничко-экономические показатели

Название показателей	Единицы измерения	Значение показателей		
		Существующее положение	Этап от 3 до 7 лет	Этап от 15 до 20 лет
Территория				
Территория в границах проекта, в т. ч.:	Га/%	5,66/100	5,66/100	5,66/100
- жилая застройка, в т. ч.:	Га/%	0,00/0,00	1,83/32,33	1,83/32,33
а) кварталы усадебной застройки	Га/%	0,00/0,00	0,00/0,00	0,00/0,00
б) кварталы многоквартирной застройки	Га/%	0,00/0,00	2,29/4,80	11,05/23,15
- участки учреждений и предприятий обслуживания	Га/%	0,00/0,00	0,00/0,00	1,91/33,75
- зелёные насаждения	Га/%	0,24/4,00	0,90/16,00	0,90/16,00
- улицы, площади (кроме улиц микрорайонного значения)	Га/%	0,76/13,43	0,76/13,43	1,92/33,92
Территория (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной)	Га/%	4,90/86,57	3,07/54,24	0,00/0,00
- другие территории (спецтерритрии)	Га/%	0,00/0,00	0,00/0,00	0,00/0,00
Население				
Численность населения ,всего, в т.ч.:	тыс.чел.	0,0	2,86	2,86
- в усадебной застройке	тыс.чел.	0,0	0,0	0,0
- в многоквартирной застройке	тыс.чел.	0,0	2,86	2,86
Плотность населения, в т.ч.:	чел./га	0,00	504,6	504,6

- в усадебной застройке	чел./га	0,00	0,00	0,00
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	чел./га	0,00	504,6	504,6
Жилой фонд				
Жилой фонд, всего	тыс.м ² <u>общей пл.</u>	<u>0,00</u>	<u>86,73</u>	<u>86,73</u>
в т.ч.:	%	0,00	100	100
- усадебный	тыс.м ² %	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
- многоквартирный	тыс.м ² %	<u>0,00</u> 0,00	<u>86,73</u> 100	<u>86,73</u> 100
Средняя жилая обеспеченность, в т.ч.:	м ² /чел.	0,00	30,37	30,37
- в усадебной застройке	м ² /чел.	0,00	0,00	0,00
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	м ² /чел.	0,00	30,37	30,37
Выбытие жилого фонда	тыс.м ² общ. пл.	-	-	-
Жилое строительство, всего:	тыс.м ² общей пл.	-	86,73	86,73
в т.ч. по видам:				
- усадебная застройка (одноквартирная)	тыс.м ² домов	-	-	-
- многоквартирная застройка	тыс.м ² домов	-	<u>86,73</u> 1	<u>86,73</u> 1
из неё:				
- малоэтажная (1-3 этажа)	тыс.м ² домов	-	-	-
- среднеэтажная (4-5 этажей)	тыс.м ² домов	-	-	-
- многоэтажная (6 этажей и выше)	тыс.м ² домов	-	<u>86,73</u> 1	<u>86,73</u> 1
в т.ч. этажей:				
- 6-9	тыс.м ² домов	-	-	-
- 10 и выше	тыс.м ² домов	-	<u>86,73</u> 1	<u>86,73</u> 1
Учреждения и предприятия обслуживания				
Дошкольные учебные заведения	мест	+	+	350

Общеобразовательные учебные заведения	учащихся	+	+	1200
Стационары (больницы) всех типов	коек	+	+	+
Поликлиники	посещ. в смену	+	+	+
Спортивные залы общего пользования	м ² пл. пола	+	+	540
Открытые плоскостные сооружения в квартале (микрорайоне)	га	+	+	0,97
Библиотеки	тыс. ед. хранения	+	+	+
Магазины	м ² торг.пл.	+	+	1700
Предприятия общественного питания	мест	40	40	150
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	-	-	20
Оздоровительные учреждения	мест	-	-	-
Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км	1,00	1,00	1,00
- магистральные улицы общегородского значения	км	0,65	0,65	0,65
- магистральные улицы районного значения	км	0,00	0,00	0,00
Количество транспортных развязок в разных уровнях	единиц	-	-	-
Количество подземных и наземных пешеходных переходов	единиц	8(2)	8(2)	8(2)
Плотность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км/км ²	17,67	17,67	17,67
- магистральной сети	км/км ²	11,48	11,48	11,48
Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц), всего, в т.ч.:	км	1,30	1,30	1,30
- трамвай		0,66	0,66	0,66

- троллейбус		0,60	0,60	0,60
- автобус		1,30	1,30	1,30
Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км ²	22,97	22,97	22,97
Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	маш.-мест	-	300	385
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	маш.-мест	-	-	-
Открытые стоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	маш.-мест	(-)	(64)	(124)
Инженерное оборудование				
<i>Водоснабжение</i>				
Водопотребление, всего	тыс.м ³ /сут.	0,058	0,944	1,075
<i>Канализация</i>				
Суммарный объём сточных вод	тыс. м ³ /сут.	0,058	0,944	1,075
<i>Электроснабжение</i>				
Потребление суммарное	МВт	0,09	0,17	0,18
Количество квартир, оборудованных электроприборами	единиц	0,0	2856	2856
<i>Газоснабжение</i>				
Затраты газа	млн.м ³ /год	0,33	5,35	6,09
Протяженность газовых сетей (строительство)	км	1,13	1,13	1,13
<i>Теплоснабжение</i>				
Потребление общее	МВт	0,00	2,98	2,98
Протяженность сетей (строительство, перекладывание)	км	0,12	0,12	0,12
Инженерная подготовка и благоустройство				
Территория застройки, требующая мероприятий по инженерной подготовке	Га /% тер.	5,66/100	5,66/100	5,66/100
Протяженность закрытых водостоков	км	0,59	0,59	0,59

Охрана окружающей среды

Санитарно-защитные зоны	Га	5,30	2,23	0,49
-------------------------	----	------	------	------

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