

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

Коммунальное предприятие
«Одесское городское проектно-производственное бюро архитектуры и градостроительства»



Лицензия АВ №555509
от 21 сентября 2010г. до 21 сентября 2015г.

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ ограниченной застройкой микрорайона III-3-2, III-3-3 и границей г. Одессы.

Том I
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
Том II
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ
Том III
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета



Директор

Мурина С.Ю.

Главный архитектор проекта

Блажеев А.Б.

Одесса 2015

Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр
1.	I. Текстовые материалы			
	Пояснительная записка с графическими материалами	книга	-	0448-ДПТ-015
2.	II. Исходные данные. Прилагаемые материалы			0448-ДПТ-015
3.	III. Графические материалы			
3.1	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-2	1:10000	0448-ДПТ-015
3.2	План существующего использования территории	Лист формата А-1	1:2000	0448-ДПТ-015
3.3.	Опорный план.	Лист формата А-1	1:2000	0448-ДПТ-015
3.4.	Схема планировочных ограничений (существующее положение)	Лист формата А-1	1:2000	0448-ДПТ-015
3.5	Проектный план	Лист формата А-1	1:2000	0448-ДПТ-015
3.6.	План красных линий	Лист формата А-1	1:2000	0448-ДПТ-015
3.7	Схема планировочных ограничений (проект)	Лист формата А-1	1:2000	0448-ДПТ-015
3.8	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-1	1:2000	0448-ДПТ-015
3.9	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-1	1:2000	0448-ДПТ-015
3.10	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-1	1:2000	0448-ДПТ-015
3.11	Схема зонирования территории	Лист формата А-1	1:2000	0448-ДПТ-015
3.12	Поперечный профиль 1-1 ул. Жолио Кюри	Лист формата А-3	1:200	0448-ДПТ-015

3.13	Поперечный профиль 2-2 ул. Жолио Кюри	Лист формата А-3	1:200	0448- ДПТ-015
3.14	Поперечный профиль 3-3 ул. Генерала Бочарова	Лист формата А-3	1:200	0448- ДПТ-015

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий.....	7
3. Краткая историческая справка.....	9
4. Оценка существующей ситуации. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	11
4.1. Климат.....	11
4.2. Геологическое строение.....	12
4.3. Инженерно-строительная оценка.....	13
4.4. Характеристика экологических условий. Атмосферный воздух.....	14
4.5. Грунты.....	14
4.6. Радиационное состояние.....	14
4.7. Электромагнитный фон.....	14
4.8. Акустический режим.....	15
5. Оценка существующей ситуации.....	17
5.1. Характеристика существующей застройки.....	17
5.2. Инженерное оснащение.....	25
5.3. Транспорт.....	26
5.4. Озеленение и благоустройство.....	27
5.5. Планировочные ограничения.....	28
6. Использование территории.....	31
6.1. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	32
7. Характеристика видов использования территории.....	34
7.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	34
8. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сбережения культурного наследия.....	37
9. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	39
9.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	40
9.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	44
10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	50
11. Жилой фонд и расселение.....	52
12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	64
13. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация	

движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	85
14. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	93
15. Водоснабжение и канализация.....	95
16. Электроснабжение.....	97
17. Тепло- и газоснабжение.....	99
18. Сети связи.....	101
19. Противопожарные мероприятия.....	102
20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	106
21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	109
22. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	112
23. Техничко-экономические показатели.....	113

1. Вступление.

Детальный план территории, ограниченной застройкой микрорайона III-3-2, III-3-3 и границей г. Одессы разработан на основании решения Одесского городского совета № 6284-VI от 25.02.2015 г. «О разработке детального плана территории, ограниченной застройкой микрорайона III-3-2, III-3-3 и границей г. Одессы».

ДПТ разработан в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком, согласованным исполнителем и одобренным инвестором.

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.

При разработке детального плана территории, ограниченной застройкой микрорайона III-3-2, III-3-3 и границей г. Одессы использованы технико-экономическими показателями проектов-аналогов, предлагаемых к строительству жилых домов, общественных зданий и инженерных сооружений, 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 нормативным документам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»;
- ДБН В.3.2-2-2009 «Жилые здания. Реконструкция и капитальный ремонт»;
- СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 «Жилые здания. Правила определения физического износа жилых зданий»;
- ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;
- ДБН В.2.2-4-97 «Здания и сооружения детских дошкольных учреждений»;
- ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения учебных заведений»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения»;
- ДБН В.2.2-23~2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли»;
- ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного

питания (учреждения ресторанного хозяйства)»;

- ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»;

- ДБН В.1.1-12~2014 «Строительство в сейсмических районах Украины»;

- ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;

- ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления»;

- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»;

- СанПиН 173-96 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов»;

- ГосСанПиН 145 «Содержание территорий населенных пунктов»;

– 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)».

При выполнении настоящего ДПТ, учтены требования национального стандарта ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 "Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови".

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

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

Район размещения участка разрабатываемого ДТТ находится в северной части города.

Территориально участок относится к Суворовскому району г. Одессы.

Исторически данная территория относилась к сельскохозяйственным землям. Резкий рост населения города дал толчок к освоению пригородных территорий под размещение жилых районов. В процессе роста городской территории здесь было запланировано размещение жилого микрорайона.

Ранее территория относилась к сельскохозяйственным землям и находилась в Комитерновском районе Одесской области.

После начала освоения территории, участки стали застраиваться многоквартирными жилыми домами индустриальных серий и учреждениями обслуживания. Данная тенденция в настоящее время сохраняется, хотя темп освоения территории уменьшился.

Застройка в настоящее время многоэтажными жилыми домами не ведется. Здесь размещаются общественные здания и объекты обслуживания, а также выполняются работы по благоустройству территорий.

Объекты приложения труда, размещенные на территории разрабатываемого ДТТ – предприятия и учреждения различной формы собственности. Это торговые предприятия различной мощности, предприятия общественного питания различной вместимости, офисные помещения и т. п. объекты. В настоящее время здесь недостаточно детских дошкольных учреждения. Частично, эта проблема может быть решена за счет реконструкции существующих строений.

В тоже время, постоянное увеличение населения города, рост социального и экономического благополучия людей, влекут за собой необходимость создание новых рабочих мест.

В соответствии с прогнозом демографического развития города, прирост населения планируется за счет увеличения рождаемости (пик должен прийти на 2020 - 2022 г.г. и коэффициент рождаемости должен составить 9,5‰-11,5‰), уменьшение смертности (общий планируемый коэффициент смертности – 12,2‰), прибытие населения за счет миграции (5-6 %).

Ежегодно планируется увеличение населения в среднем на 4,2 тыс. чел./год до 2020 г. с последующим уменьшением до 1,1 тыс. чел./год. Но тенденция роста населения города сохранится.

К 2031 году планируется увеличение количества народонаселения города до 1050 тыс. чел., т.е., количество населения города должно быть увеличено на 6,9 %.

Исходя из вышеизложенного, в городе остается потребность в освоении новых площадок для строительства объектов приложения труда проживающих здесь людей.

В настоящее время указанный район застроен многоквартирными 9-ти – 16-ти этажными жилыми домами и общественными зданиями малой этажности, здесь размещаются отдельностоящие объекты гражданского, коммунально-

складского и подсобного назначения.

Тенденция создания новых рабочих мест на предприятиях различных форм собственности становится на данной территории основной.

Размещение на территории микрорайона высших и среднеспециальных учебных заведений не планируется.

Территория имеет удовлетворительно развитую транспортную и инженерную инфраструктуру. Магистральными улицами городского значения в данном районе является проспект Добровольского. Магистральными улицами районного значения в границах зоны влияния являются ул. Жолио Кюри и ул. Генерала Бочарова. По ним осуществляется основное транзитное движение автотранспорта и организовано движение общественного транспорта в виде трамвая, маршрутных такси и автобусов.

Электропоезда со станции Одесса-Главная – Колосовка и ОдессаГлавная – Кулиндорово останавливаются на станции Одесса-Восточная. В процессе разработки настоящего ДПТ перекресток улиц Генерала Бочарова и Жолио Кюри будет реконструирован.

Город Одесса относится по климатическим показателям к II климатическому району (что соответствует по ранее принятой классификации, подрайону III Б, III строительно-климатического района). Осложняющими факторами являются грунтовые условия и сейсмичность территории. По другим параметрам территория города благоприятные показатели.

Природные условия указанной территории предрасполагают к размещению здесь объектов, формирующих первичный структурный элемент жилой среды – жилое образование микрорайонного характера.

При разработке настоящего ДПТ учтены следующие мате:

- материалы Генерального плана г. Одессы 2015 года.
- программы: Программа комплексного социально-экономического развития г. Одессы на 2005-2015 г.г., утвержденная постановлением КМ Украины №1604 от 30.11.2004 г. с изменениями; Стратегия экономического и социального развития г. Одессы до 2022 г., утвержденная решением Одесского городского совета №3306-VI от 16.04.2013 г.; План действий по реализации Стратегии экономического и социального развития г. Одессы до 2022 года в 2015 году (распоряжение Одесского городского головы № 45 от 27.01.2015 г.); Программа развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г., утвержденная решением Одесского городского совета №3428-V от 09.10.2008 г. с изменениями, утвержденными решениями Одесского городского совета №4111-V и №4112-V от 09.04.2009 г.; Концепция развития молодежного спорта, велосипедного движения и обустройства велосипедной инфраструктуры в г. Одессе на 2013-2018 г.г., утвержденная решением Одесского городского совета №3654-VI от 18.07.2013 г.; Социально-экономический паспорт Суворовского района г. Одессы.

3. Краткая историческая справка.

Застройка поселка Котовского относится к пятому этапу планировочного и территориального развития города (1941 – 2000-тые г.г.). В настоящее время поселок является крупнейшим по численности населения жилым массивом в Одессе. Территориально он входит в состав Суворовского района Одессы и является самой северной частью города.

Жилмассив включает в себя район преимущественно многоэтажной застройки («Старый Посёлок Котовского»), частный сектор с населением около 9 тысяч жителей, а также новый «высотный» - микрорайон «Поле Чудес». На юге Котовского граничит с Пересыпью и курортным микрорайоном Лузановка, на западе к нему прилегает одноэтажный посёлок имени Шевченко, в юго-западном направлении имеется выход на Куяльницкий лиман.

Как и другие одесские «спальники», поселок стал развиваться в 1950-х годах.

К этому времени город охватывал исторический центр, Молдаванку, Слободку и несколько пригородов – Ближние и Дальние Мельницы, Лузановку, посёлки на Фонтане. Первоначально освоение территории велось за счет размещения частной застройки. Первые участки за Лузановкой, на Николаевской дороге, были розданы в 1956-57 годах, а уже через несколько лет частный сектор вытянулся до уровня нынешней улицы Марсельской. Всего до 1960 года было распределено более 3,5 тысяч участков.

Как раз в это же время в Одессе началось форсированное строительство жилых домов индустриальных серий.

Генеральным планом 1965 года было предусмотрено, что в перспективе расчётная численность населения поселка достигнет 100 тысяч человек и тогда он будет выделен в отдельный город-спутник. Предполагалось, что большинство населения поселка будет занято на предприятиях формирующегося промышленного узла в районе Центролита, проектируемом порту на Аджалыкском лимане, а также на заводах Пересыпи и в порту. Застройка началась в районе нынешней улицы Героев Сталинграда. Первые многоквартирные дома - «хрущевки» - комплектовались из строительных конструкций, которые выпускались комбинатами ЖБИ №5 и № 7.

Первые 9-этажные панельные жилые дома появились в 1968 году. Высотными домами стали застраивать проспект Добровольского и Днепропетровскую дорогу.

Летом 1972 года на поселке Котовского проживало уже 30 тысяч человек. Высотная застройка сосредоточилась в районе проспекта Георгия Добровольского (свое название получил осенью 1971 года, после гибели легендарного космонавта). В 1975-76 годах появились «высотки» вдоль улицы Марсельской, а уже в 1977 году – 144-квартирный дом для работников Припортового завода на улице Махачкалинской.

100-тысячный житель на поселке Котовского прописался в 1980 году. К этому времени вопрос выделения его в отдельный город был снят.

Во-первых – это жилищный дефицит.

Во-вторых – это темпы роста населения, которые существенно опережали развитие социальной инфраструктуры.

К середине 1980-х годов территориальный рост поселка Котовского замедлился, и началось уплотнение застройки. В 1985 году в СССР стартовала программа «Жилье-2000», предусматривавшая, что к началу нового тысячелетия каждая советская семья будет жить в отдельной квартире. Это обстоятельство подстегнуло строительство нового жилья. Начали появляться дома повышенной комфортности, главным образом 16-этажные.

К 90-м годам прошлого века здесь проживало 160-170 тысяч человек (15% населения города). В районе появилось несколько базаров, районная администрация и областная больница.

Главным неудобством жизни было сообщение с центром города.

Район все больше становится самодостаточным: появляются огромные супермаркеты, торгово-развлекательные комплексы, офисные центры.

В связи с началом новой строительной волны, на поселке Котовского после 2000 года, за Днепропетровской дорогой (на так называемом «Поле чудес»), стали появляться одинокие новострои. Всего за несколько лет пустырь на окраине города превратился в наиболее густо заселённый район Одессы. На этой территории к 2010 году проживало порядка 30 тысяч человек. Предполагается, что когда микрорайоны будут полностью застроены, его население достигнет 50-60 тысяч.

4. Оценка существующей ситуации. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.

4.1. 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.

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;
- расчетная 80 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;
- наблюдаемый максимум - 599 мм (1952 г.).

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 час;
- 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 (%) приведена в таблице 1.

Таблица 1.

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 по ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 данная территория относится ко II, южно-восточному строительно-климатическому району, что соответствует по ДБН 360-92**, территории отнесенной 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 Черного моря и рельефные особенности территории.

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

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

4.2. Геологическое строение.

В соответствии со «Схемой инженерно-геологического районирования Украины», территория относится к категории повышенной сложности инженерно-геологических условий освоения.

Размещение территории на северном склоне Украинской Причерноморской впадины определило геологическое строение территории, которая покрыта мощной толщей разновозрастных осадочных пород. Верхний инженерно-геологический слой является сплошным слоем четвертичных отложений, представленных глинами, суглинками лессовидными, известняками, которые залегают на неогеновых глинах.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2014 "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 сейсмичной зоне (7 баллов).

Характерной особенностью рассматриваемой территории является наличие естественных и искусственных осложняющих факторов.

4.3. Инженерно-строительная оценка.

Инженерно-геологическая ситуация обусловлена наличием небезопасных геологических процессов природного и антропогенного происхождения – наличие участков разрушенных территорий, подъем уровня грунтовых вод, наличием просадочности лессовидных грунтов.

Грунтовые условия характеризуются II типом просадочности.

По данным материалов генерального плана г. Одессы на указанной территории отсутствуют места удаления бытовых отходов, места размещения складов запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов, предприятия, являющимися источниками загрязнения воздушного пространства. На указанной территории месторождения минерального сырья не значатся. Объектов, являющимися источниками техногенного загрязнения грунтовых вод в районе разработки ДПТ нет. На территориях прилегающих кварталов находятся наблюдательные гидрогеологические скважины.

Абсолютные отметки территории в границах участка разработки ДПТ составляют $41,20 \div 37,81$ м с понижением рельефа в северном направлении.

Существующий рельеф – спокойный, организованный.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу с последующим сбрасыванием в закрытую локальную сеть дождевой канализации после устройства коллектора дождевой канализации, сброс будет осуществляться в коллектор с отводом в общую сеть.

Сброс всех объемов сточных вод северной части города осуществляется в Черное море через Щелковские (Пересыпские) коллектора. Для снятия части пиковых нагрузок, сброс дождевых вод осуществляется в ставок № 4.

Дождевая канализация жилмассива Котовского представлена коллектором, приходящим по ул. Днепропетровской и имеющей выпуск в Крыжановскую балку без очистки. Устройство очистных сооружений невозможно, т. к. территория, отведенная генеральным планом Крыжановки под размещение последних, в настоящее время застроена.

Очистные сооружения и сети дождевых вод в настоящее время на указанной территории отсутствуют. Устройство коллектора дождевой канализации по ул. Жолио Кюри и ул. Генерала Бочарова планируется выполнить до 2031 г.

Во время аварий на насосных станциях происходит сброс неочищенных хозяйственно-бытовых стоков по выпуску непосредственно в море.

Генеральным планом предусматривается подключение дождевой канализации поселка Котовского к северным очистным сооружениям с последующим сбрасыванием их в Черное море.

4.4. Характеристика экологических условий.

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). Контроль уровня загрязнения рассматриваемой территории осуществляется на стационарном посту № 10 системы Гидромета, расположенного в районе Черноморского Казачества и муниципальной передвижной экологической лабораторией КП «Центр экологических проблем и инициатив». По данным наблюдений и результатам инструментальных замеров на рассматриваемой территории уровень ПДК не превышает допустимый.

4.5. Грунты.

Основными источниками загрязнения грунтов на данной территории является работа коммунальных служб, деятельность автотранспорта и железная дорога.

Уровни загрязнения грунтов 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, которая намечена комплексом мероприятий генерального плана города, направлена на решение данной проблемы.

4.6. Радиационное состояние.

Одесса не входит в перечень территорий, пострадавших от аварии на ЧАЭС. Уровни гамма-фона составляют 12-15 мкр/час. плотность загрязнения грунтов (цезием-137) < 1 ки/км. Природная радиоактивность не превышает нормативных величин, выходы природного „радона-222” не зафиксированы.

Данные о превышения уровня природного радиационного фона и наличия единичных и природных радионуклидов отсутствуют.

Система планировочных ограничений по данному фактору отсутствует. При проведении строительно-проектных работ необходимо руководствоваться требованиями радиационной безопасности относительно строительных материалов и строительного сырья (сертификация радиологического качества) согласно НРБУ 97 и “Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности Украины”, утверждённым МОЗ Украины № 54 от 02.02.2005г.

4.7. Электромагнитный фон.

Предприятия - источники излучения электромагнитных волн на данной территории не размещаются. Источниками электромагнитного излучения являются радиотехнические объекты мобильной связи. Их размещение осуществляется на основании санитарных паспортов, разработка которых регламентируется специальными расчетами в каждом конкретном случае органами охраны здоровья. Главным критерием их размещения является мощность и высота размещения антенн с учетом высотности прилегающей

застройки. В плане градостроительного развития территории объекты мобильной связи не являются лимитирующим фактором.

4.8. Акустический режим.

Основным источником шума является магистральная уличная сеть. Магистральной улицей общегородского значения является проспект Добровольского.

Основные характеристики магистральной улица приведены в таблице 2.

Таблица 2.

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБ(А)	Превышение допустимого уровня шума, дБ(А)	Шумозащитный разрыв, м
проспект Добровольского	1200	60	30	77	12	55

В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории легли данные обследования интенсивности движения с учетом грузового и общественного транспорта в потоке и средней скорости движения на прилегающих улицах.

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 применения строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов.

На сопредельной территории проходят железнодорожные пути. Акустический дискомфорт указан ниже.

Основные характеристики акустической ситуации от железнодорожного транспорта приведены в таблице 3.

Таблица 3.

Наименование перегона	Количество колеи (шт.)	Тяга	Размер движения (пар/год.)			
			Пассажирское	Пригородное	Грузовое	Расчетное (приведенное)
Одесса Восточная – Одесса Сортировочная	2	Электро-тяга	1,0	0,5	2,0	2

Средняя скорость движения поездов - 30 км/час.

Расчетный эквивалент уровня звука (шума) – 55 дБА.

Уровень акустического загрязнения – 69 дБА.

Превышение допустимого уровня шума – 14 дБА.

Территориальный разрыв шумозащитного пространства – 80 м.

Данные параметры не будут изменяться на перспективу. Возможностью их уменьшения на 10% могут быть решены за счет применения технических решений при реконструкции территорий.

5. Оценка существующей ситуации.

5.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория разрабатываемого ДПТ расположена в Суворовском административном районе города и ограничена:

- с северо-востока – ул. Махачкалинской, границей г. Одессы;
- с юго-востока – проспектом Добровольского;
- с юга-запада – ул. Затонского;
- с северо-запада — границей г. Одессы.

Общая территория в границах разработки ДПТ составляет 13,00 га. Площадь территории в границах существующих красных линий микрорайона составляет 6,65 га.

Территория участка в границах разработки ДПТ застроена. Здесь отсутствуют недостроенные гражданские здания и площадки, предназначенные для размещения объектов нового строительства.

На территории микрорайонов размещена жилая застройка (дома коммунальной собственности, ведомственные дома, дома ЖСК, дома ОСМД), общественная застройка различных форм собственности, объекты коммунального и вспомогательного назначения.

Количество населения, которое проживает в настоящее время в существующих домах на территории в границах участка 1 составляет 11755 чел., а в границах участка 2 составляет 8945 чел. Плотность населения в границах красных линий участка 1 на настоящее время составляет 362 чел./га, а участка 2 - 329 чел./га.

Количество населения, которое проживает в настоящее время в существующих домах на территории участка разработки ДПТ составляет 2530 чел. Плотность населения, соответственно для данного участка, составляет 380 чел./га.

На период обследования, в границах разработки ДПТ отмечено наличие детских дошкольных и школьных учреждений, учреждений медицинского обслуживания и внешкольного образования.

На придомовых территориях жилых домов имеются площадки для игр детей и отдыха взрослого населения. Здесь же имеются площадки, предназначенные для хранения гостевого автотранспорта.

На территории ощущается острая нехватка мест постоянного хранения личного автотранспорта проживающих.

Часть автотранспорта проживающих хранится на существующих плоскостных автостоянках, которые размещены в зоне полосы отвода железнодорожного транспорта.

Основными местами приложения труда являются предприятия обслуживания, размещаемые на территории микрорайона и смежных кварталов.

В границах территорий зоны влияния разрабатываемого ДПТ расположен предприятие обслуживания районного (общегородского) значения – торговый центр «Сільпо».

Участки разработки настоящего ДПТ застроены многоэтажными жилыми домами и отдельностоящими общественными зданиями малой этажности. Во многих жилых домах на нижних этажах размещаются встроенные общественные

помещения.

Перечень основных жилых домов и общественных зданий, размещенных в настоящее время на территории микрорайонов, приведен в таблицах 4 и 5.

Таблица 4

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Жилые дома		
1	5-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Генерала Бочарова, 1
2	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Генерала Бочарова, 2
3	5-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Генерала Бочарова, 3
4	5-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 4
5	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Генерала Бочарова, 5
6	5-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Генерала Бочарова, 6
7	9-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 7
8	5-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 8
9	9-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 9
10	5-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 10
	5-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 12
11	16-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Генерала Бочарова, 13
	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Генерала Бочарова, 14
13	9-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 15
14	5-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 16
15	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Генерала Бочарова, 17
16	5-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 18
17	5-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Генерала Бочарова, 19
	9-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова,

		21
19	14-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Генерала Бочарова, 21-а
20	5-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 22
	5-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 22-а
21	5-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 24/26
22	14-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Генерала Бочарова, 28
	5-ти этажный жилой дом	ул. Генерала Бочарова, 49-а
23	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Жолио Кюри, 20
	9-ти этажный жилой дом	ул. Жолио Кюри, 20-а
24	9-ти этажный жилой дом	ул. Жолио Кюри, 22-а
25	9-ти этажный жилой дом	ул. Жолио Кюри, 24
26	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Жолио Кюри, 26
27	5-ти этажный жилой дом (общежитие)	ул. Жолио Кюри, 32
28	5-ти этажный жилой дом	ул. Жолио Кюри, 34
29	5-ти этажный жилой дом	ул. Жолио Кюри, 36
30	9-ти этажный жилой дом	ул. Махачкалинская, 17
31	10-ти этажный жилой дом	ул. Махачкалинская, 18
32	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Затонского, 2
33	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Затонского, 4
34	9-ти этажный жилой дом	ул. Затонского, 6
35	9-ти этажный жилой дом	ул. Затонского, 8
36	9-ти этажный жилой дом	ул. Затонского, 10
37	9-ти этажный жилой дом	ул. Затонского, 18
	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Затонского, 20
	9-ти этажный жилой дом	ул. Затонского, 22
	9-ти этажный жилой дом	ул. Затонского, 24/1
	9-ти этажный жилой дом	ул. Затонского, 24/2
	9-ти этажный жилой дом	ул. Затонского, 24/3
	16-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	просп. Добровольского, 123
	16-ти этажный жилой дом	просп. Добровольского, 125

	9-ти этажный жилой дом	просп. Добровольского, 127
	16-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	просп. Добровольского, 129
	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	просп. Добровольского, 131
	16-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	просп. Добровольского, 133
	16-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	просп. Добровольского, 135
	16-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	просп. Добровольского, 137
	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	просп. Добровольского, 139
	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	просп. Добровольского, 139-а
	5-ти этажный жилой дом	просп. Добровольского, 141
	5-ти этажный жилой дом	просп. Добровольского, 143
	9-ти этажный жилой дом	просп. Добровольского, 145
	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	просп. Добровольского, 147/1
	5-ти этажный жилой дом	просп. Добровольского, 147/2
	5-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	просп. Добровольского, 149/1
	5-ти этажный жилой дом	просп. Добровольского, 149/2
	5-ти этажный жилой дом	просп. Добровольского, 149/3
	5-ти этажный жилой дом	просп. Добровольского, 149/4

Таблица 5

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Отдельностоящие общественные здания		
	АБ «Південний», ПАТ, Суворовский район; Банкомат АБ «Південний», ПАТ, Суворовский район; Финансовая компания ООО «Компаньон фінанс»; Сеть магазинов разливного пива ООО	ул. Генерала Бочарова, 13-а

	«Империя»; Сеть ювелирных мастерских, СПД Барсук А.В.; Сеть супермаркетов «Сільпо»; Сеть мебельных салонов «Black Red White»; Магазин «KristalPlus»; Сеть магазинов мобильных телефонов и аксессуаров «Ringo»	
	Банкетный зал «Мамба»	ул. Генерала Бочарова, 7-а
	Салон красоты «Ристайл»; Участковый пункт милиции, Суворовский районный отдел ОГУ ГУМВД	ул. Генерала Бочарова, 16
	Кафе «Vuzina»	ул. Генерала Бочарова, 16-а
	Центр раннего развития «Город Знаний»; Сеть центров раннего развития «Развивай-ка!»; Религиозная организация «Надежда людям»; Магазин христианской литературы «Слово»	ул. Генерала Бочарова, 25
	Учебно-воспитательный комплекс № 67 I-III ступеней; Клуб дзесинмон карате-до «Дайсин»; Сеть языковых центров «Мовна Академія»	ул. Генерала Бочарова, 14-а
	Детско-юношеский спортивный центр; Общественная организация «Завтра Суворовского района»	ул. Генерала Бочарова, 24-а/1
	Сеть магазинов табачных изделий «Табакерочка»	ул. Затонского, 2-а
	Сеть продуктовых магазинов «Жадина»	ул. Затонского, 4-а
	Детский сад-ясли № 266	ул. Затонского, 6-а
	Банкетный зал «На Затонского»	ул. Затонского, 6/1
	Ателье СПД Церцейл В.Ю.; Магазин книг и канцтоваров СПД Диденко А.В.	ул. Затонского, 10-а
	Одесская общеобразовательная школа № 49; Сеть языковых центров «Мовна Академія»	ул. Затонского, 12
	Банкомат КБ «ПриватБанк», ПАО, Суворовский район; Банкомат «Марфин Банк», ПАО, Суворовский район; Банкомат «УКРЕКСІМБАНК», ПуАТ; КБ «ПриватБанк», ПАО, Суворовский район; Салон «Оптика-люкс»; Сеть супермаркетов «Таврия В»; Сеть магазинов косметики и бытовой химии «Eva»	просп. Добровольского, 123-а
	Банкомат «Банк Восток», ПАО;	просп.

	Сеть гипермаркетов «Идеал»	Добровольского, 129-а
	Бар СПД Колодницкий В.Н.	просп. Добровольского, 129-б
	«Теплоснабжение г. Одессы», Суворовский район, расчетный отдел	просп. Добровольского, 133-а
	Торгово-развлекательный центр «МОЙ ДОМ»	просп. Добровольского, 137-а
	Бар «Зоряний»	просп. Добровольского, 139/1
	Ночной клуб «Визит»	просп. Добровольского, 139-а/1
	Сеть магазинов мобильных телефонов, аксессуаров и планшетов «Алло»; Банкомат «Райффайзен Банк-Аваль», ПАО, Суворовский район	просп. Добровольского, 139-б
	Торговая компания «Офис-Престиж»; Салон-магазин цветов СПД Дядюренко О.А.; Сеть магазинов косметики и бытовой химии «Ева»	просп. Добровольского, 139-в
	Каток «Умка»	просп. Добровольского, 145/1
	Центр занятости населения Суворовского района	просп. Добровольского, 145-а
	Объединенная банковская сеть «АТМоСфера»; Банкомат КБ «ПриватБанк», ПАО, Суворовский район; Сеть аптек «Доброго дня»	просп. Добровольского, 147/1-а
	Дом ребенка «Солнышко»	просп. Добровольского, 149/5

Перечень встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, размещенных в настоящее время в существующих жилых домах, предоставлен в таблице 6.

Таблица 6

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Встроенные общественные помещения, существующие на период обследования		
	Сеть аптек «АКС», Суворовский район» Парикмахерская «Вікторія» СПД Ваховская В.Л.; Парикмахерская «Каприз»; Сеть магазинов «Точка здоровья»; Центр ветеринарных услуг СПД Непейвода С.П.;	ул. Генерала Бочарова, 1

	Сеть магазинов косметики и бытовой химии «Sano»	
	Телекоммуникационная компания «Бриз»; Магазин мясной продукции «Владвське Подвір'я»; Сеть аптек «Гермес»; Стоматологическая клиника «Мегастом»; Сеть магазинов канцтоваров «Мир канцтоваров»; Нотариус Ефремов А.С.; Салон-парикмахерская «Павліна»; Сеть аптек «Полимед», Суворовский район; Сеть ломбардов «Премиум»; Мастерская по ремонту, реставрации и химчистки кожаных изделий и обуви «Смайл»; Сеть аптек «ЭкоАптека»; Сеть ломбардов «Юрен»	ул. Генерала Бочарова, 2
	Сеть агентств недвижмости «Александр-Н»	ул. Генерала Бочарова, 3
	Водосбыт, ООО «Инфокс»; Мастерская по ремонту бытовой техники СПД Курбатов А.Н.	ул. Генерала Бочарова, 5
	АБ «Південний», ПАТ, Суворовский район; Сеть агентств недвижмости ООО «Афіна-ДТ»; Сеть аптек «Благо», Суворовский район; Салон красоты «Виртуаль»; Салон красоты «Златовласка»; Фото-копировальный центр «Копирочка»; Агентство недвижмости «Ладомир»; Сеть агентств недвижмости «Лидер Одесса»; «Марфин Банк», ПАО, Суворовский район; Мастерская по ремонту одежды и изделий из кожи и меха СПД Евтодий В.В.; Курьерская служба ООО «Нова пошта»	ул. Генерала Бочарова, 6
	Офисные помещения	ул. Генерала Бочарова, 13
	Аптека, ООО Союзфармсервис; Библиотека № 7 им. И.П. Гайдаенко	ул. Генерала Бочарова, 14
	Одесагаз, ПуАТ; Служба эксплуатации внутридомового газового оборудования, ПуАТ Одесагаз	ул. Генерала Бочарова, 17
	Мастерская по ремонту обуви «Башмачок»	ул. Генерала Бочарова, 19
	Бильярдный клуб «Туз»	ул. Генерала Бочарова, 21-а

	Караоке-ресторан «Gold Domino»	ул. Генерала Бочарова, 28
	Продовольственный магазин «Леюр»	ул. Жолио Кюри, 20
	Офисные помещения	ул. Жолио Кюри, 26
	Социальная сеть здоровья, сеть аптек ЧП Анкор Фарм; Выездная служба ремонта «Dr.Service»	ул. Затонского, 2
	Курьерская служба ООО «Нова пошта»	ул. Затонского, 4
	Салон-парикмахерская «Фея»	ул. Затонского, 20
	Банкомат «Ощадбанк», ПАТ; Сеть салонов оптики «Люксоптика»; «Ощадбанк», ПАТ, Суворовский район; Сеть магазинов обуви и сумок «Раса»; Управление пенсионного фонда Украины Суворовского района	просп. Добровольского, 125
	Сеть аптек ООО «Флеш-фарм» «Здоров'я краса»; Сеть ресторанов-пиццерий «Итальянский квартал»	просп. Добровольского, 129
	Офисные помещения	просп. Добровольского, 131
	Аптека ООО Ксения-Фарм; Банкомат «Імексбанк», ПАТ, Суворовский район; Сервисный центр СПД Тодоров В.М.; «Імексбанк», ПАТ, Суворовский район	просп. Добровольского, 133
	Банкомат «Райффайзен Банк-Аваль», ПАО, Суворовский район; Бомбоубежище, Суворовский район; «Райффайзен Банк-Аваль», ПАО, Суворовский район	просп. Добровольского, 135
	Офисные помещения	просп. Добровольского, 137
	Объединенная банковская сеть «АТМоСфера»; Банкомат КБ «Правэкс-банк», ПАО; КБ «Правэкс-банк», ПАО; Сеть ломбардов «Синдикат+»; Уголовно-исполнительная инспекция, Суворовский районный отдел УГПтСУ в Одесской области	просп. Добровольского, 139
	Банкомат «Первый Инвестиционный Банк», ПАО; Продуктовый магазин «Беленький»; Торгово-сервисная фирма «Ветер технологий»; Комиссионный магазин «Глобус»; Стоматологическая клиника «Доктор Мазур»;	просп. Добровольского, 139-а

Сеть фотоцентров «Кодак»; Сеть оценочных центров «Оценка-Профи»; «Первый Инвестиционный Банк», ПАО; Сеть агентств недвижимости «Премьер-Недвижимость»; Центр расчета коммунальных услуг и приема платежей Энергосбыт Северного РЭС	
Сеть супермаркетов «Копійка»; Салон красоты «Стиль S»; Сеть сэконд-хендов «Эконом-Класс»	просп. Добровольского, 147/1
Компания по производству и ремонту мебели СПД Птахин С.В.	просп. Добровольского, 149/1

По высотности в настоящее время в границах разработки ДПТ размещаются объекты различной этажности:

- Многоэтажные жилые дома различных серий – от 5 до 16 этажей (жилые дома малой и средней этажности в границах разработки ДПТ не строились);
- Малоэтажные и среднеэтажные отдельностоящие общественные здания;
- Малоэтажные и среднеэтажные здания и сооружения вспомогательного назначения.

Часть участков, расположенных на территории микрорайона имеет постоянный или временный землеотвод.

Данные об этих участках приведены ниже.

На данном этапе не предоставляется проект раздела территорий.

На территории разработки ДПТ размещаются одноэтажные и малоэтажные общественные здания павильонного типа (торгового назначения, предприятия общественного питания), здания и сооружения коммунального хозяйства: бомбоубежище, бойлерные, насосные, ТП, ГРП (ШРП), индивидуальные гаражи и т. п.

5.2. Инженерное оснащение.

На рассматриваемой территории в настоящее время развивается комплексная инженерная инфраструктура, включающая централизованные системы водоснабжения и канализации, газоснабжения и электроснабжения, проводного вещания, кабельного и эфирного телевидения, центрального и автономного теплоснабжения объектов.

Состояние существующих сетей – удовлетворительное. Требуется проведение, в большей части, текущего ремонта, модернизации с расширением участков сетей, используемых для подключения к ним новых объектов. В связи с крупномасштабной застройкой территории микрорайона, планируется прокладка новых инженерных сетей.

В настоящее время на данной территории имеется закрытая сеть дождевой канализации, которая, также, получит свое развитие в процессе освоения участков.

Инженерная инфраструктура включает в себя наличие инженерных объектов: бойлерные, насосные станции различного назначения, трансформаторные подстанции, ГРП, ШРП, подземные резервуары запаса воды для пожаротушения. Эта инфраструктура не будет изменена. Возможно развитие ее в процессе размещения гражданских объектов на территории участка разработки настоящего ДПТ.

5.3. Транспорт.

В пределах границ разработки ДПТ магистральными улицами районного значения являются ул. Генерала Бочарова и ул. Жолио Кюри. В границах зоны влияния указанного ДПТ находится магистральная улица общегородского значения – проспект Добровольского. Улицы Затонского и Махачкалинская являются жилыми улицами.

В соответствии с материалами действующего генерального плана г. Одессы, основное движение автотранспорта предусматривается по магистральным улицам.

Наиболее загруженным в настоящее время является проспект Добровольского: на участке от ул. Академика Заболотного до ул. Генерала Бочарова – 1620 единиц автотранспорта в час «пик» в одном направлении и, соответственно, на участке от ул. Генерала Бочарова до Днепропетровской дороги – 1290 единиц. Решениями генерального плана планируется увеличить интенсивность движения автотранспорта по проспекту Добровольского на участке от ул. Академика Заболотного до ул. Генерала Бочарова – 2400 единиц автотранспорта в час «пик» в одном направлении и, соответственно, на участке от ул. Генерала Бочарова до Днепропетровской дороги – 2100 единиц.

Колесный общественный транспорт представлен городскими маршрутными такси № 241 и автобусами №№ 31, 151, 250.

Общественный электротранспорт – трамваи маршрутов № 1 и № 7.

В целом, территория микрорайона обеспечена хорошей транспортной связью с различными частями города.

Остановочные пункты городского транспорта находятся вблизи перекрестков улиц.

Расстояние между остановками общественного транспорта составляет в среднем 400 ÷ 500 м.

По проспекту Добровольского в настоящее время проходят маршруты внешнего пассажирского автотранспорта.

Транспортное и пешеходное движение на территории микрорайонов осуществляется по существующим проездам и пешеходным дорожкам. Вдоль улиц организовано движение пешеходов по тротуарам.

На перекрестках проспекта Добровольского с улицами Заболотного, Махачкалинской и Паустовского размещаются светофорные объекты. Движение через остальные перекрестки в настоящее время не регулируется.

Проезжая часть улиц и тротуары имеют твердое асфальтобетонное покрытие.

Пешеходное движение вдоль ул. Ак. Заболотного и существующих участков улиц Ак. Сахарова и Марсельской осуществляется по тротуарам,

мощенных тротуарной плиткой.

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время отсутствуют переходы магистральных улиц в разных уровнях и многоуровневые транспортные развязки.

В районе перекрестка ул. Жолио Кюри и ул. Генерала Бочарова размещается автомойка, которая подлежит модернизации.

Устройство переходов магистральных улиц в разных уровнях планируется выполнить в пределах периода времени 3-7 лет. Устройство многоуровневой транспортной развязок на срок разработки ДПТ не планируется.

5.4. Озеленение и благоустройство.

Система озеленения рассматриваемого участка включает в себя придомовые территории существующих жилых образований и озеленение общественных объектов, расположенных на территории микрорайонов, элементы озеленения улиц и проездов.

Решением Программы развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г. были определены территории, предназначенные под разбивку новых и реконструкцию существующих скверов и зеленых зон. Это район ул. Затонского, 4 и перекресток проспекта Добровольского и ул. Генерала Бочарова.

В пределах участка разработки ДПТ согласно перечню объектов природно-заповедного фонда в г. Одессе на данной территории отсутствуют растения – ботанические памятники природы местного значения.

На рассматриваемой территории между ул. Затонского и ул. Генерала Бочарова в материалах генерального плана указан участок озеленения общего пользования – бульвар, проложенный по территории квартала.

В санитарно-защитных (санитарных) зонах планируется посадка деревьев на 60 % территории ССЗ.

Расчетная площадь озеленения при разработке ДПТ планируется принять из расчета на одного человека, проживающего на территории микрорайона в следующих пределах: минимальная приведенная площадь озелененных территорий жилых районов степного климатического района ($7 \text{ м}^2/\text{чел.}$) и приведенная площадь озелененной территории жилого квартала (без учета школ и детских дошкольных учреждений), которая должна быть не менее $6 \text{ м}^2/\text{чел.}$

Благоустройство участков общего пользования включает в себя устройство аллей и площадок, предназначенных для отдыха взрослого населения и игр детей. Предусматривается установка светильников и урн для мусора.

На участках придомовых территорий устроены площадки различного назначения, защищенными от проезжей части посадками кустарника.

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительно-монтажных работ.

Благоустройство улиц и площадок общего пользования выполняется в процессе их реконструкции.

5.5. Планировочные ограничения.

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

Промышленные и коммунально-складские объекты, имеющие санитарно-защитные зоны на данной территории отсутствуют.

Санитарно-защитная зона от железной дороги: 100 м от магистральных путей, 50 м – от маневровых путей.

Объектами, который является источником вредных воздействий на людей или превышающим ПДК, является железная дорога (источник выделения вредных веществ, запахов – в случае аварийной ситуации, повышенного уровня шума, вибрации), ретрансляционные вышки мобильной связи (источник ультразвуковых и электромагнитных волн, электронных полей).

Другие объекты, оказывающие вредные воздействия на людей или превышающие ПДК, являющимися источниками выделения вредных веществ, запахов, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных волн, электронных полей, ионизирующих излучений на территории микрорайона отсутствуют.

Санитарно-защитная зона канализационных насосных станций определяется в соответствии с действующими санитарными нормами и определена для КНС напорной сети – 20 м, КНС общесплавной сети – 15 м.

Защитная зона ГРП (ШРП) составляет в зависимости от давления газа на входе – 10 - 15 м.

Защитная зона автостоянок составляет в зависимости от мощности предприятия - 10 - 50 м.

- расстояние от объектов инфраструктуры

Расстояние от автостоянок приняты исходя из числа машино-мест и составляют: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 15м до общественных и 25м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 100шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.); 25м до общественных и 50м до жилых зданий (при количестве автомобилей более 300шт.). Расстояние от СТО до жилых и общественных зданий – 15 м.

Расстояние от территорий школьных и детских дошкольных учреждений определяется от жилых домов и составляет, соответственно 750 (2000) м и 300м.

Максимальная длина пешеходного подхода к гаражам и автостоянкам постоянного хранения легковых автомобилей от места проживания владельца в условиях реконструкции - 1000м.

Максимальное удаление автостоянок, предназначенных для временного хранения от входов в жилые дома - 150 м.

Максимальная удаленность автостоянок и гаражей для инвалидов от жилых домов, а также размещение временных автостоянок для инвалидов у общественных зданий - 50 м.

К жилым зданиям высотой не более 9 этажей устраиваются проезды, совмещенных с тротуарами протяженностью до 150 м.

- зоны санитарной охраны и расстояния от подземных и открытых

источников водоснабжения, водозаборных и водоочистных сооружений, водоводов, объектов оздоровительного назначения

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

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

В границах территории разработки отсутствуют памятники культурного наследия, археологические территории.

Рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

Участок разрабатываемого ДПТ не входит в 100 метровую пляжную зону Черного моря и лиманов.

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

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

Санитарно-защитные зоны трансформаторных подстанций напряжением 330 кВ и выше определяются по результатам замеров.

Санитарно-защитные зоны от котелен определяются в соответствии с действующими санитарными нормами.

Санитарно-защитные зоны от канализационных насосных станций общесплавной сети - 15м, напорной сети – 20 м.

Ширина санитарных разрывов и защитных полос газопроводов высокого давления составляет 10 м, низкого давления - 2 м, напорных сетей - 5 м, ненапорных – 3 м.

Санитарно-защитная зона от вышки мобильной связи определяется по результатам замеров.

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

В границах разработки отсутствуют военные объекты Вооруженных Сил Украины и других военизированных формирований.

- границы красных линий улиц

Ширина улиц в границах красных линий должна составлять:

ул. Жолио Кюри - 21,0 м.

ул. Генерала Бочарова – 59,5 м.

- гранично допустимая высота зданий

В границах разработки ДПТ высота зданий не ограничена по высоте над уровнем дневной поверхности земли (обеспечение безопасности полетов).

В указанных границах высота зданий ограничена требованиями, определяемыми ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2014.

- максимально допустимый процент застройки земельного участка

Максимально допустимый процент застройки земельных участков размещения жилых домов – 25 %.

- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)

Максимально допустимая плотность населения на участках многоэтажной застройки (в пределах жилых кварталов) – 450 чел./га, на приобъектных участках – в соответствии с ДБН 360-92**, п.3.7, прим. 5.

- отступ до границ красных и линий регулирования застройки

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для общественных зданий – 0,0 м.

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для жилых домов – 3,0 м.

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для зданий детских дошкольных учреждений – 25,0 м, школьных и оздоровительных учреждений – 10,0 м.

- минимально допустимые расстояния до существующих зданий и сооружений

В соответствии с требованиями ДБН 360-92**, ДБН В 1.1-7-2002, ДБН В 1.1-12-2014.

6. Использование территории.

На сегодняшнее время в границах разработки ДПТ размещается жилая и общественная застройка, представленная многоквартирными жилыми домами повышенной этажности и малоэтажными общественными зданиями и объектами инженерной и транспортной инфраструктуры. Материалами настоящего ДПТ не предусматривает снос существующих зданий.

Территория в границах разработки по назначению подразделяется на следующие виды:

- территория, на которой размещены существующие многоэтажные жилые дома;
- территория, на которой размещены общественные здания общегородского, районного и микрорайонного значения;
- территория, предназначенная для размещения автосалона с предприятиями обслуживания;
- территория, на которой расположена автомойка, подлежащая реконструкции;
- озелененные территории общего пользования жилых микрорайонов;
- территории, предназначенные для размещения объектов транспортной инфраструктуры;
- территории, предназначенные для размещения объектов инженерного обеспечения.

Жилая застройка представлена многоэтажными жилыми домами различных форм собственности 1970-х – 2000 г.г. постройки. Этажность – 9-16 этажей;

В настоящее время на участке в границах разработки ДПТ отсутствует четкое деления территории на функциональные зоны.

Участки улиц Жолио Кюри и Генерала Бочарова, расположенные в границах разработки ДПТ должны быть преобразованы в магистральные улицы районного значения.

Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в таблице 7.

Таблица 7.

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Участок в границах разработки ДПТ	13,00	100
2	Площадь застройки, в том числе:	3,40	26,16
3	Жилая	1,15	8,85
4	Нежилая	1,92	14,77
5	Общественная	0,33	2,54
6	Зеленые насаждения, в том числе:	4,67	35,92
7	На придомовых территориях	3,35	25,77
8	Озеленение улиц	1,32	10,15
9	Мощение, в том числе:	4,93	37,92

10	Мощения придомовых территорий, автостоянки, аллеи	1,66	12,77
11	Улицы, проезды, площади	3,27	25,15

6.1. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции.

Структура застройки.

Данная территории с учетом приоритетного функционального использования подразделяется на:

- селитебную – для размещения жилых и общественных объектов, учреждений социального, культурного и бытового назначения, внутримикрорайонных транспортных и инженерных сетей и объектов;
- транспортной и инженерной инфраструктуры общегородского (районного) значения;
- территорию отвода железной дороги.

Селитебная территория в границах разработки охарактеризована наличием двух основных видов застройки – участки размещения многоэтажных жилых домов (в том числе со встроенными и встроенно-пристроенными общественными помещениями), общественных зданий микрорайонного значения и участки размещения объектов общегородского (районного) значения.

Селитебная территория районного и микрорайонного значения подразделяется на:

- жилую территорию, на которой размещаются непосредственно жилые дома с придомовыми территориями, включающими в себя: площадками, предназначенными для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и организации гостевых стоянок автомашин;
- нежилая территория, на которой размещаются предприятия и учреждения обслуживания, инженерные сети и сооружения;
- территории общего пользования, которые не входят в состав придомовой территории многоквартирных домов, но используется жителями микрорайона.

В зоне отвода железной дороги размещены автостоянки, которые реконструировать не предполагается.

Мероприятия по реализации инвестиционных намерений и решений генерального пла планируется выполнить в два временных этапа:

- временной этап 3-7 лет: строительство автосалона с предприятиями обслуживания и реконструкция автомойки;
- временной этап до 2031 г.: устройство ливневого коллектора по улицам Жолио Кюри и Генерала Бочарова и реконструкция этих улиц в магистральные улицы районного значения, устройство бульвара, реконструкция недостроенного детского сада, устройство подземных переходов.

Размещение новых жилых домов и размещение многоэтажных паркингов на территории участка разработки ДПТ не планируется.

Ниже в таблице 8 приведено проектное распределение территории в границах разработки ДПТ на расчетный период.

Таблица 8.

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Участок в границах разработки ДПТ	13,00	100
2	Площадь застройки, в том числе:	3,45	26,54
3	Жилая	1,15	8,85
4	Нежилая	1,92	14,77
5	Общественная	0,38	2,92
6	Зеленые насаждения, в том числе:	4,62	35,54
7	На придомовых территориях	3,35	25,77
8	Озеленение улиц	1,27	9,77
9	Мощение, в том числе:	4,93	37,92
10	Мощения придомовых территорий, автостоянки, аллеи	1,66	12,77
11	Улицы, проезды, площади	3,27	25,15

7. Характеристика видов использования территории.

Участок разработки ДПТ подразделяется на различные типы зон и подзон.

Зона «О» (объекты гражданского назначения) представлена подзоной «О-6».

Территория подзоны «О-6» предназначена для размещения магазинов, торговых центров, рынков. В границах этой зоны планируется разместить автосалон с предприятиями обслуживания.

Зона «Ж» (жилые дома различных типов) представлена подзонами «Ж-3» и «Ж-4».

Территория подзоны «Ж-3» предназначена для размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов этажностью 4 – 9 этажей, сопутствующих объектов ежедневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Территория подзоны «Ж-4» предназначена для размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов этажностью 9 – 16 этажей, сопутствующих объектов ежедневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Зона «Р» (ландшафтно-рекреационные озелененные территории) представлена подзоной «Р-3».

Территория подзоны «Р-3» - ландшафтно-рекреационные озелененные территории общего пользования (скверы, бульвары), предназначенные для ежедневного отдыха населения.

Зона «ТР» (транспортной инфраструктуры) представлена подзонами: «ТР-1» - зона внешнего транспорта, «ТР-2» - зона улиц, площадей, дорог.

В подзону «ТР-2» включены территории, которые в соответствии с градостроительной документацией, находятся в границах красных линий магистральных и жилых улиц. В границах этой зоны могут быть размещены АЗС, СТО, автостоянки и другие объекты, связанные с автотранспортом.

Зона «ИН» (инженерной инфраструктуры) представлена подзонами «ИН-1» и «ИН-2».

«ИН-1» - воздушных и кабельных линий электропередачи, объекты: трансформаторные подстанции, распределительные пункты и устройства.

«ИН-2» - линейные объекты теплосетей, водоснабжения, канализации, ливневой канализации, газоснабжения; межобъектные котельные; насосные; ГРП, ШРП и т. п.

Зона «КС» (коммунально-складская) представлена подзоной «КС-5».

«КС-5» - коммунально-складские предприятия V класса вредности. Санитарно-защитная зона 50 м.

7.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.

Согласно Закону Украины «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонирования территории в границах разработки устанавливает

зонирование по функциональному назначению, которое является базовым и основывается на материалах генерального плана и зонирование, определяемое на основании планировочных и других ограничений. Определение требований к застройке, ландшафтной и другим элементам организации среды обитания устанавливаются градостроительным регламентом.

Функциональные зоны – зоны для которых документами территориального планирования определены границы и их функциональное назначение. Функциональное зонирование – дифференцирование территории на зоны с различным регламентом функционального использования с целью минимизации неблагоприятного воздействия на население. Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения границ территориальных зон и градостроительных регламентов. Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы территорий для которых были установлены градостроительные регламенты. Градостроительный регламент – определенные в этих границах виды разрешенного использования земельных участков.

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:

- красные линии улиц;
- линии магистралей, улиц, проездов;
- границы земельных участков;
- границы населенных пунктов;
- административные границы муниципальных образований.

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.

Преимущественный вид использования - подвид разрешенного вида, который отвечает перечню разрешенных видов использования территории и не требующей специальных согласований. Сопутствующий вид использования – подвид разрешенного вида, который обеспечивает функционирование преимущественного подвида. При отсутствии на земельном участке преимущественного вида использования, сопутствующий вид не разрешается.

Допустимые виды использования могут быть разрешены при условии специального согласования.

Инженерно-технические и коммунальные объекты и 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.

Целями такого зонирования является обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения, ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и ее рациональное использование.

При разработке схемы зонирования, учтено наличие и характер сложившейся застройки, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также основных элементов планировочной структуры в границах микрорайона.

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПП 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)» (см. таблица 9).

Таблица 9

О	I. Непроизводственные зоны (общественные):
О-6	Торговая зона
Ж	II. Жилые зоны:
Ж-3	Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка
Ж-4	Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка
Р	III. Ландшафтно-рекреационные зоны:
Р-3	Рекреационные зоны озелененных территорий общего пользования.
ТР	IV. Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-1	Зоны транспортной инфраструктуры ТР-1.
ТР-2	Зоны транспортной инфраструктуры ТР-2.
ИН	V. Зона инженерной инфраструктуры:
ИН-1	Объекты электросетей.
ИН-2	Объекты теплосетей, межобъектных котелен и магистральных сетей: водоснабжения, канализации, сплавной канализации, газоснабжения.
КС	VI. Коммунально-складская зона.
КС-5	Зона размещения объектов 5 класса санитарной классификации.

В границах разработки ДПП отсутствуют объекты, отнесенные к зонам с особым режимом охраны («Р-1», «ИК», «С»). Данные земли выведены из состава земель сельскохозяйственного назначения.

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

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных улиц, разработанная в генеральном плане города и уточненная данным детальным планом территории.

Перспективная градостроительная деятельность рассчитана на создание комфортной среды обитания людей и подразделяется на два основных временных этапа реализации.

Первый временной этап – на период 3-7 лет – включает в себя размещение автосалона с предприятиями обслуживания и реконструкцию автомойки, благоустройство данной территории.

Основные мероприятия на период 3-7 лет:

- размещение автосалона с предприятиями обслуживания;
- реконструкция автомойки;
- благоустройство территории;
- создание рабочих мест;
- совершенствование пешеходных переходов;
- обеспечение возможности подхода людей с ограниченными возможностями;
- определение мероприятий, необходимых для обеспечения движения других маломобильных групп населения;
- обеспечение минимизации отрицательного влияния на природную среду;
- упорядочение способов временного хранения автотранспорта.

Второй временной этап – на расчетный период (до 2031 г.) – реконструкция уличной системы.

При реконструкции улиц выполняется прокладка дождевого коллектора согласно решениям генерального плана города.

Основные мероприятия на расчетный срок:

- размещение на территории детского сада;
- благоустройство придомовых территорий;
- благоустройство территорий общего пользования с созданием бульвара;
- устройство пешеходных аллей и дорожек, устройство велодорожек, площадок для отдыха взрослого населения и детских площадок на общедоступных территориях;
- обеспечение возможности подхода людей с ограниченными возможностями;
- определение мероприятий, необходимых для обеспечения движения других маломобильных групп населения;
- упорядочение способов хранения автотранспорта путем модернизации существующих наземных автостоянок.

Размещение на данной территории новых предприятий, имеющих санитарно-защитные зоны, принятыми решениями при разработке настоящего ДПТ на оба временных этапа не планируется.

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

Зонирование территории микрорайона выполнено в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» и ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 "Настанова щодо розподілу територій микрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови".

Предложения по застройке, землепользования, благоустройства территории и отдельных земельных участков сформулированы на основе перечня разрешенных и допустимых видов использования земельных участков. Условия и ограничения, которые действуют в пределах зон, определенных схемой зонирования, распространяются в равной мере на все размещенные в данной 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, являющейся частью общегородского центра. Буквенная и цифровая индексация зон указана в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану

зонування території (зонінг)» и может быть откорректирована в процессе разработки Плана зонирования (Зонинга) на всю территорию города, который выполняется на основе утвержденного генерального плана.

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

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-6 – торговая зона.

Территория подзоны предназначается для размещения магазинов, торговых центров, рынков.

Преимущественные виды использования:

- магазины;
- торговые центры;
- рынки;
- выставочные залы;
- финансово-кредитные учреждения, банкоматы;
- торговые представительства;
- офисы торговых организаций;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- подземно-наземные автостоянки для хранения личных автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

II. Жилые зоны.

Ж-3 - смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.

Территория подзоны «Ж-3» предназначается для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей, сопутствующих объектов ежедневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия торговли;
- физкультурно-спортивные учреждения;
- детские дошкольные и школьные учреждения;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или встроенные;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

Ж-4 - смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.

Территория подзоны предназначается для размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов этажностью 9 – 16 этажей, сопутствующих объектов ежедневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия торговли;
- физкультурно-спортивные учреждения;
- детские дошкольные и школьные учреждения;
- аптеки;
- автостоянки для хранения личных автомобилей (открытые и/или встроенные);
- инженерные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

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

III. Ландшафтно-рекреационная зона.

Р-3 – Рекреационная зона озелененных территорий общего пользования.

В зону включены территории парков, скверов, садов, бульваров, городских садов, водоемов, лесопарков, гидропарков, мемориальных парков.

Преимущественные виды использования:

- для организация отдыха людей;
- для оздоровления людей;
- пункты проката спортивного и другого инвентаря для отдыхающих;
- спортивные и игровые площадки.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- инженерные и хозяйственные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

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

IV. Зоны транспортной инфраструктуры.

Зона транспортной инфраструктуры ТР-1.

К данной зоне относятся территории полос отвода железной дороги, вокзалов, терминалов, транспортных узлов автомобильного транспорта.

В зону включены территории, на которых размещаются комплексы и

объекты внешнего транспорта.

Преимущественные виды использования.

- железнодорожные вокзалы;
- автодорожные вокзалы;
- морские и речные вокзалы;
- аэровокзалы;
- зоны отводов железных- и автодорог;
- организация пешеходных переходов в одном или разных уровнях;
- устройство транспортных развязок в одном или разных уровнях;

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- элементы благоустройства (площадки отдыха, скамьи, освещение, цветники, газоны, фонтаны);
- приобъектные гостиницы;
- предприятия общественного питания;
- инженерное оборудование и устройство объектов, обеспечивающих безопасность движения (турникеты, светофоры, опоры уличного освещения, дорожные знаки);
- остановки общественного транспорта.

Допустимые виды использования.

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

Зона транспортной инфраструктуры ТР-2.

К данной зоне относятся территории 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;
- устройство остановок общественного транспорта;
- устройство сооружений транспортной инфраструктуры (АЗС, паркинги большой вместимости):
- организация пешеходных переходов в одном или разных уровнях;
- устройство транспортных развязок в одном или разных уровнях;
- инженерное оборудование и устройство объектов, обеспечивающих безопасность движения (турникеты, светофоры, опоры уличного освещения, дорожные знаки);
- устройство трамвайных контактных линии и их оборудование;
- устройство эстакад для движения скоростного транспорта.

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 для временной парковки автотранспорта.

V. Зона инженерной инфраструктуры.

ИН-1 - объекты электросетей.

Преимущественные виды использования.

- объекты воздушных и кабельных линий электропередачи;
- трансформаторные подстанции, распределительные пункты и устройства.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- элементы благоустройства (озеленение в охранных зонах).

Допустимые виды использования.

- автостоянки для временной парковки автотранспорта.

ИН-2 - объекты теплосетей,

межобъектных котелен и магистральных сетей, водоснабжения, канализации, ливневой канализации, газоснабжения.

Преимущественные виды использования.

- линейные объекты теплосетей, водоснабжения, канализации, ливневой канализации, газоснабжения;

- межобъектные котельные;
- насосные станции различного назначения;
- емкости пожаротушения;
- ГРП, ШРП.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- элементы благоустройства (озеленение в охранных и санитарно-защитных зонах).

VI. Коммунально-складская зона.

КС-5 - Зона размещения объектов 5 класса санитарной классификации.

Предназначается для размещения объектов коммунально-складских предприятий, требующих установление санитарно-защитных зон – 50 м.

Преимущественные виды использования.

- склады, требующие устройство СЗЗ до 50 м;
- базы, требующие устройство СЗЗ до 50 м;
- товарные станции;
- гаражи (парковки) вместимостью свыше 300 машино-мест;
- предприятия обслуживания автотранспорта;
- фабрики-химчистки;
- фабрики-прачечные;
- предприятия по обслуживанию легкового автотранспорта и автобусов предприятий;
- депо или гаражи для общественного транспорта.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- элементы благоустройства (озеленение в охранных и санитарных зонах);
 - объекты, разрешенные к размещению в санитарно-защитных зонах.
- Допустимые виды использования.
- автостоянки для временной парковки автотранспорта;
 - остановки общественного транспорта.

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-6 – Зона для размещения торговых учреждений.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.2-23:2009 «Предприятия торговли».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. ДБН В.2.2-23:2009 «Предприятия торговли».
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

		поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов»; ДБН В.2.2-23:2009 «Предприятия торговли».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», 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)	Согласно требований ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий» и ДБН В.2.2-23:2009 «Предприятия торговли». Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии: с п.п. 7.26-7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; 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** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия.
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-3 – Зона смешанной застройки для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	9 этажей при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. Условная высота 26,5 м. ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», таблица 2.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8*
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	От жилого комплекса – 3,00 м. От детских дошкольных и школьных учреждений – 25,00 м.
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Санитарный разрыв от автостоянок принят исходя из числа машино-мест и составляют: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.).
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

		Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 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. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
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	В соответствии с плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия.
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Ж-4 – Зона многоэтажной смешанной жилой и общественной застройки

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота	16 этажей при условии соблюдения

	строений	нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. Условная высота 47,0 м. ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», таблица 2.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно требований ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	От жилых зданий – 3,00 м. От детского сада, школы – 25,00 м.
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Санитарный разрыв от автостоянок принят исходя из числа машино-мест и составляют: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.). Санитарный разрыв от автостоянок при количестве автомобилей более 300 шт. - 50 м.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных	Согласно ДБН 360-92**

	коммуникаций	«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 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)	Согласно требований ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации 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	В соответствии с плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия.
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.

При разработки детального плана территорий участка разрабатываемого ДПТ, архитектурно-планировочными решениями предусмотрено размещение на первый временной этап автосалона с предприятиями обслуживания и реконструкция автомойки..

В основу застройки участков положены проекты – аналоги, соответствующие намерениям инвесторов.

Сложившаяся застройка территории микрорайона на период обследования является комплексной. В настоящее время отсутствует достаточная вместимость в детских дошкольных учреждениях.

В то же время при разработке генерального плана г. Одессы было принято решение о реконструкции уличной сети в данном районе и организации одного из въездов в город. В соответствии с п. 7.17 ДБН 360-92**, у въездов в крупнейшие, крупные и большие города необходимо предусматривать моечные пункты.

Пространственное решение перекрестка, как одного из въездов в город, может быть решено путем размещения здания павильонного типа – автосалона с предприятиями обслуживания. Этот объект будет носить доминирующую функцию в центральной композиции въезда.

В качестве градоформирующих объектов, расположенных и планируемых к размещению на территории разработки ДПТ, должны служить объекты – места приложения труда проживающих здесь людей.

В настоящее время в пределах границ территории разработки ДПТ проживает 2530 чел. (расчетная величина, указана исходя из коэффициента семейственности – 2,5).

Застройка селитебной территории образована 5-ти ÷ 16-ти этажными жилыми домами. Придомовые территории имеют благоустройство в виде площадок различного назначения: для отдыха взрослого населения, игр детей, для занятий спортом и для хозяйственных нужд.

Детские дошкольные и школьные заведения в настоящее время размещены в зоне пешеходной доступности.

Для постоянного хранения автотранспорта, принадлежащего проживающим здесь людям, устроены наземные огороженные автостоянки, размещенные в санитарно-защитной зоне железной дороги. Часть автотранспорта на этих стоянках хранятся под навесами.

Гостевые автостоянки, места стоянок автотранспорта сотрудников и посетителей общественных объектов предусмотрены на наземных открытых площадках и на придомовых территориях.

Решениями разрабатываемого ДПТ на ближайшую перспективу не планируется увеличение жилого фонда.

На перспективу улицы Жолио Кюри и Генерала Бочарова будут реконструированы в магистральные улицы районного значения.

Для обеспечения отдыха людей в пределах территории планируется выполнить дополнительные мероприятия по благоустройству озелененных

участков общего пользования – бульвара с устройством дорожек для пешеходов, инвалидов-колясочников, велосипедистов, устройство наружного освещения, установку скамеек и другого оборудования.

В соответствии с Программой развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г. в перечне территорий предназначенных под разбивку новых скверов, зеленых зон и реконструкции существующих не значатся территории, расположенные в пределах разработки ДПТ. Решениями генерального плана г. Одессы планируется организация бульвара на территории квартала в границах улиц Генерала Бочарова, Жолио Кюри, Затонского и проспекта Добровольского.

11. Жилой фонд и расселение.

Жилой фонд микрорайона в настоящее время состоит из многоквартирных многоэтажных жилых домов различных годов постройки.

Высотность этих домов составляет от 5 до 16 этажей. Жилые дома с площадками, проезда, участками озеленения формируют придомовые территории. Размещаются они как в виде многосекционных групп жилых домов, так и в виде отдельностоящих секций.

Комплексы жилых домов не подчиняются единой композиции. Застройка микрорайонов велась в границах существующих улиц и границ города.

При разработки данного ДПТ, предложены мероприятия по созданию новых мест приложения труда проживающих здесь людей. Размещение новых жилых домов настоящим ДПТ не предлагается.

Комплексный подход застройки микрорайона включает в себя размещение объектов обслуживания и определение мест постоянного хранения автотранспорта проживающих в микрорайоне людей.

В настоящее время территория разработки настоящего ДПТ в условных границах зоны влияния состоит из участка 1, ограниченного проспектом Добровольского и улицами Генерала Бочарова, Жолио Кюри и Затонского и участка 2, ограниченного проспектом Добровольского и улицами Генерала Бочарова, Жолио Кюри, Махачкалинской и границей г. Одессы.

Характеристика существующего многоквартирного жилого фонда участка 1 представлена в таблице 10.

Таблица 10

№№	Наименование	Количество секций	Количество квартир шт.	Количество жителей	Этажность	Адрес
1	многоквартирный жилой дом	8	96	240	5	ул. Генерала Бочарова, 1
2	многоквартирный жилой дом	8	96	240	5	ул. Генерала Бочарова, 3
3	многоквартирный жилой дом	3	96	240	9	ул. Генерала Бочарова, 5
4	многоквартирный жилой дом	6	216	540	9	ул. Генерала Бочарова, 7
5	многоквартирный жилой дом	4	144	360	9	ул. Генерала Бочарова, 9
6	многоквартирный жилой дом	1	300	750	16	ул. Генерала Бочарова, 13
7	многоквартирный жилой дом	6	216	540	9	ул. Генерала Бочарова, 15

8	многоквартирный жилой дом	4	128	320	9	ул. Генерала Бочарова, 17
9	многоквартирный жилой дом	8	96	240	5	ул. Генерала Бочарова, 19
8	многоквартирный жилой дом коридорного типа	1	96	240	9	ул. Генерала Бочарова, 21
9	многоквартирный жилой дом башенного типа	1	78	195	14	ул. Генерала Бочарова, 21-а
10	многоквартирный жилой дом коридорного типа	1	84	210	9	ул. Жолио Кюри, 20
11	многоквартирный жилой дом коридорного типа	1	96	240	9	ул. Жолио Кюри, 22-а
12	многоквартирный жилой дом коридорного типа	1	96	240	9	ул. Жолио Кюри, 21-а
13	многоквартирный жилой дом	4	128	320	9	ул. Жолио Кюри, 24-а
14	многоквартирный жилой дом	6	192	480	9	ул. Затонского, 2
15	многоквартирный жилой дом	6	192	480	9	ул. Затонского, 4
16	многоквартирный жилой дом	6	216	540	9	ул. Затонского, 6
17	многоквартирный жилой дом	4	144	360	9	ул. Затонского, 8
18	многоквартирный жилой дом	6	216	540	9	ул. Затонского, 10
19	многоквартирный жилой дом	4	144	360	9	ул. Затонского, 18
20	многоквартирный жилой дом	6	192	480	9	ул. Затонского, 20
21	многоквартирный жилой дом	4	144	360	9	ул. Затонского, 22
22	многоквартирный жилой дом коридорного типа	1	96	240	9	ул. Затонского, 24/1
	многоквартирный жилой дом коридорного типа	1	96	240	9	ул. Затонского, 24/2
	многоквартирный жилой дом	1	96	240	9	ул. Затонского, 24/3

	коридорного типа					
	многоквартирный жилой дом башенного типа	1	90	225	16	просп. Добровольского, 123
	многоквартирный жилой дом башенного типа	1	94	235	16	просп. Добровольского, 125
	многоквартирный жилой дом	4	144	360	9	просп. Добровольского, 127
	многоквартирный жилой дом башенного типа	1	90	225	16	просп. Добровольского, 129
	многоквартирный жилой дом	4	128	320	9	просп. Добровольского, 131
	многоквартирный жилой дом башенного типа	1	90	225	16	просп. Добровольского, 133
	многоквартирный жилой дом башенного типа	1	90	225	16	просп. Добровольского, 135
	многоквартирный жилой дом башенного типа	1	90	225	16	просп. Добровольского, 137
	многоквартирный жилой дом	6	192	480	9	просп. Добровольского, 139
	Итого по участку 1		4702	11755		

Расчет придомовых территорий для существующих жилых домов, расположенных на участке 1.

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	4702	11755	8228,5	12	
2	Для отдыха взрослого	0,1	4702	11755	1175,5	10	

	населения						
3	Для занятий физкультурой	0,2	4702	11755	2351,0	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3	4702	11755	3526,5	20	100
5	Для выгула собак	0,3	4702	11755	3526,5	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8	4702	11755	9404,0	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0	4702	11755	70530,0		
	Итого				98742,0		

Общая расчетная площадь придомовых территорий существующих многоквартирных жилых домов в границах участка № 1 (без площади застройки самих домов) должна составлять 98742 м².

Общее количество квартир в строящихся домах – 4702 шт.

Общее количество проживающих в них должно быть 11755 чел.

Общая потребность в местах временного хранения личного автотранспорта на гостевых стоянках составляет 470 мест, в том числе, для хранения автотранспорта инвалидов – не менее 47 мест.

Общая расчетная площадь квартир в существующих жилых домах – 235100 м².

Характеристика существующего многоквартирного жилого фонда участка 2 представлена в таблице 11.

Таблица 11

№№	Наименование	Количество секций	Количество квартир шт.	Количество жителей	Этажность	Адрес
1	многоквартирный жилой дом	4	128	320	9	ул. Генерала Бочарова, 2
2	многоквартирный жилой дом	8	120	300	5	ул. Генерала Бочарова, 4
3	многоквартирный жилой дом	8	96	240	5	ул. Генерала Бочарова, 6
4	многоквартирный жилой дом	8	120	300	5	ул. Генерала Бочарова, 8
	многоквартирный	8	120	300	5	ул. Генерала

5	жилой дом					Бочарова, 10
6	многоквартирный жилой дом	8	120	300	5	ул. Генерала Бочарова, 12
7	многоквартирный жилой дом	2	64	160	9	ул. Генерала Бочарова, 14
8	многоквартирный жилой дом	8	120	300	5	ул. Генерала Бочарова, 16
9	многоквартирный жилой дом	8	120	300	5	ул. Генерала Бочарова, 18
8	многоквартирный жилой дом	4	48	120	5	ул. Генерала Бочарова, 22
9	многоквартирный жилой дом	4	48	120	5	ул. Генерала Бочарова, 22-а
10	многоквартирный жилой дом	6	120	300	5	ул. Генерала Бочарова, 24/26
11	многоквартирный жилой дом башенного типа	1	78	195	14	ул. Генерала Бочарова, 28
12	многоквартирный жилой дом	4	96	240	5	ул. Генерала Бочарова, 49-а
13	многоквартирный жилой дом	6	192	480	9	ул. Жолио Кюри, 26
14	многоквартирный жилой дом (общежитие)	1	160	400	5	ул. Жолио Кюри, 32
15	многоквартирный жилой дом	4	80	200	5	ул. Жолио Кюри, 34
16	многоквартирный жилой дом	8	120	300	5	ул. Жолио Кюри, 36
17	многоквартирный жилой дом	5	180	450	9	ул. Махачкалинская , 17
18	многоквартирный жилой дом	6	240	600	10	ул. Махачкалинская , 18
19	многоквартирный жилой дом	6	192	480	9	просп. Добровольского, 139-а
20	многоквартирный жилой дом	8	120	300	5	просп. Добровольского, 141
21	многоквартирный жилой дом	6	90	225	5	просп. Добровольского, 143

22	многоквартирный жилой дом	6	216	540	9	просп. Добровольского, 145
	многоквартирный жилой дом	4	128	320	9	просп. Добровольского, 147/1
	многоквартирный жилой дом	8	120	300	5	просп. Добровольского, 147/2
	многоквартирный жилой дом	6	72	180	5	просп. Добровольского, 149/1
	многоквартирный жилой дом	6	90	225	5	просп. Добровольского, 149/2
	многоквартирный жилой дом	6	90	225	5	просп. Добровольского, 149/3
	многоквартирный жилой дом	6	90	225	5	просп. Добровольского, 149/4
	Итого поучастку 2		3578	8945		

Расчет придомовых территорий для существующих жилых домов,
расположенных на участке 2.

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Кол. квартир	Кол. прожи- вающих	Расчетная площадь площадок м ²	Мин. уда- лен. м	Макс. уда- лен. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	3578	8945	6261,5	12	
2	Для отдыха взрослого населения	0,1	3578	8945	894,5	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2	3578	8945	1789,0	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3	3578	8945	2683,5	20	100
5	Для выгула собак	0,3	3578	8945	2683,5	40	300

6	Гостевые автостоянки	0,8	3578	8945	7156,0	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0	3578	8945	53670,0		
	Итого				75138,0		

Общая расчетная площадь придомовых территорий существующих многоквартирных жилых домов в границах участка № 2 (без площади застройки самих домов) должна составлять 75138 м².

Общее количество квартир – 3578 шт.

Общее количество проживающих в них должно быть 8945 чел.

Общая потребность в местах временного хранения личного автотранспорта на гостевых стоянках составляет 358 мест, в том числе, для хранения автотранспорта инвалидов – не менее 36 мест.

Общая расчетная площадь квартир в существующих жилых домах – 178900 м².

Характеристика существующего многоквартирного жилого фонда в границах разработки ДПТ представлена в таблице 12.

Таблица 12

№№	Наименование	Количество секций	Количество квартир шт.	Количество жителей	Этажность	Адрес
1	многоквартирный жилой дом	4	128	320	9	ул. Генерала Бочарова, 17
2	многоквартирный жилой дом	8	96	240	5	ул. Генерала Бочарова, 19
3	многоквартирный жилой дом коридорного типа	1	96	240	9	ул. Генерала Бочарова, 21
4	многоквартирный жилой дом башенного типа	1	78	195	14	ул. Генерала Бочарова, 21-а
5	многоквартирный жилой дом	4	128	320	9	ул. Жолио Кюри, 24-а
6	многоквартирный жилой дом	4	48	120	5	ул. Генерала Бочарова, 22
7	многоквартирный жилой дом	4	48	120	5	ул. Генерала Бочарова, 22-а
8	многоквартирный жилой дом	6	120	300	5	ул. Генерала Бочарова,

						24/26
9	многоквартирный жилой дом башенного типа	1	78	195	14	ул. Генерала Бочарова, 28
10	многоквартирный жилой дом	6	192	480	9	ул. Жолио Кюри, 26
	Итого		1012	2530		

Расчет придомовых территорий для строящихся жилых домов.

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	1012	2530	1771,0	12	
2	Для отдыха взрослого населения	0,1	1012	2530	253,0	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2	1012	2530	506,0	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3	1012	2530	759,0	20	100
5	Для выгула собак	0,3	1012	2530	759,0	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8	1012	2530	2024,0	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0	1012	2530	15180,0		
	Итого				21252,0		

- * минимальное удаление до жилого дома при вместимости автостоянки до 10 машино-мест
- ** максимальное удаление от наиболее удаленного входа в жилой дом до автостоянки при условии устройства на ее территории мест для хранения автотранспорта инвалидов.

Общая расчетная площадь придомовых территорий жилых домов (без площади застройки самих домов) составляет 21252 м².

Общая площадь квартир – 50600 м².

Общая потребность в местах временного хранения личного автотранспорта жителей на гостевых стоянках составляет 101 место, в том числе, для хранения автотранспорта инвалидов – не менее 10 мест.

Общее количество квартир – 1012 шт.

Общее количество проживающих в них людей 2530 чел.

При расчете количества людей, проживающих в многоквартирных домах, принято заселение одной квартиры одной семьей.

Коэффициент семейственности – 2,5.

Средняя расчетная жилищная обеспеченность в домах составляет 8,4 м²/чел.

Низкий уровень жилищной обеспеченности обусловлен значительного числа жилых домов гостиничного типа.

В таблице 13 указаны участки, на которые по данным Публичной кадастровой карты Украины имеется землеотвод.

Таблица 13.

№ п./п.	Целевое назначение	Площадь участка га	Кадастровый номер	Тип собственности
1	Земли общественной застройки	0,6395	5110137600:07:010:0001	Коммунальная собственность
2	Для строительства и обслуживания зданий общественных и религиозных организаций	0,9837	5110137600:07:013:0002	Коммунальная собственность
3	Для эксплуатации торгового центра	0,5687	5110137600:07:025:0001	Коммунальная собственность
4	Для эксплуатации и обслуживания торгово-развлекательного комплекса	0,152	5110137600:07:013:0001	Частная собственность
5	Для строительства и обслуживания объектов торговли	0,2588	5110137600:07:030:0017	
6	Земли общественной застройки	0,0361	5110137600:07:030:0019	
7	Земли общественной застройки	0,1082	5110137600:07:030:0018	
8	Для строительства и обслуживания объектов торговли	0,0016	5110137600:07:030:0022	Коммунальная собственность
9	Для строительства и обслуживания объектов торговли	0,0088	5110137600:07:030:0023	

10	Для эксплуатации гостевой парковки автомобилей	0,0731	5110137600:07:025:0002	Коммунальная собственность
11	Для эксплуатации гостевой парковки автомобилей	0,1448	5110137600:07:025:0003	Коммунальная собственность
12	Земли общественной застройки	0,0404	5110137600:07:030:0016	Коммунальная собственность
13	Для строительства и обслуживания объектов торговли	0,0088	5110137600:07:030:0004	Частная собственность
14	Для строительства и обслуживания зданий рыночной инфраструктуры	0,0388	5110137600:07:030:0020	Коммунальная собственность
15	Для строительства и обслуживания объектов торговли	0,002	5110137600:07:030:0021	Коммунальная собственность
16	Для строительства и обслуживания объектов торговли	0,002	5110137600:07:026:0001	Коммунальная собственность
17	Для завершения реконструкции и дальнейшей эксплуатации кафе-бара	0,0903	5110137600:05:008:0001	Частная собственность
18	Земли общественной застройки	0,009	5110137600:05:032:0002	Коммунальная собственность
19	Земли общественной застройки	0,0085	5110137600:05:032:0001	Коммунальная собственность
20	Для строительства и обслуживания объектов торговли	0,0443	5110137600:05:030:0003	
21	Для строительства и обслуживания объектов торговли	0,0232	5110137600:05:030:0001	
22	Для эксплуатации строения павильона под. кафе-бар	0,0304	5110137600:05:008:0002	
23	Для строительства и компьютерного клуба	0,02	5110137600:05:016:0001	Частная собственность
24	Для строительства и обслуживания объектов торговли	0,0552	5110137600:05:030:0004	Коммунальная собственность

По данным Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета на данной территории участки, имеющие постоянный или временный (долгосрочный) землеотвод отсутствуют.

При разработке детального плана территорий не планируется использование земель для размещения усадебной застройки.

Территория предназначена под строительство многоквартирных домов, учреждений и предприятий обслуживания, общественных и вспомогательных зданий и сооружений.

На данной территории не планируется размещение коммунально-складских и промышленных зданий и сооружений.

На придомовых территориях размещаются гостевые автостоянки, площадки для отдыха взрослого населения, игр детей, занятия спортом проживающих людей и площадки хозяйственного и бытового назначения (сушка белья, для сбора крупногабаритного мусора и т.п.).

Места постоянного хранения автотранспорта людей планируется размещены на прилегающих территориях. Удаленность до мест постоянного хранения автотранспорта от мест проживания людей не превышает 1,0 км.

Этажность застройки определялась с учетом градостроительной ценности территории, архитектурно-планировочных требований и расчета продолжительности инсоляции. Учтены требования нормативных документов: ДБН 360-92**, ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2014.

Встроенные объекты общественного назначения размещены в нижних этажах жилых домов.

Во встроенных помещениях могут размещаться:

- административные помещения, юридические консультации, нотариальные конторы, загсы, конторы жилищно-эксплуатационных организаций;
- продуктовые и промтоварные магазины розничной торговли общей площадью до 150 м²;
- предприятия общественного питания с обеденным залом до 50 м²;
- парикмахерские, мастерские по ремонту часов, мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви расчетной площадью до 100 м²;
- отделения связи общей площадью не более 700 м²;
- отделения банков, магазины и киоски по продаже прессы;
- поликлиники, женские консультации, раздаточные пункты молочных кухонь, рентгено-стоматологические кабинеты (при обеспечении требований НРБУ);
- филиалы библиотек, выставочных залов;
- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий жителей микрорайона общей площадью до 150 м²;
- помещения для проведения культурно-массовой работы с населением в виде проведения лекций, собраний;
- библиотеки-читальни, комнаты для индивидуальных занятий, работ кружков, детские художественные школы;

- общественные приемные депутатов для организации приема граждан, центры социальной защиты населения, центры занятости населения базового уровня (до 50 посетителей и до 15 сотрудников центров);
- автоматические телефонные станции, предназначенных для телефонизации жилых зданий, общей площадью до 100 м²;
- помещения групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного и третьего этажей).

Планируемые жилые дома должны быть подключены к существующим инженерным сетям. Создание дополнительных объектов инженерной инфраструктуры предусматривается в соответствии с техническими условиями, полученными при разработки проектной документации.

Благоустройство придомовых территорий участков многоквартирных жилых домов предполагают их озеленение с омоложением газонов, кустарников и деревьев, устройство пешеходных аллей и дорожек, размещение площадок. Освещение придомовых территорий осуществляется уличными светильниками.

На придомовых территориях многоквартирных многоэтажных жилых домов предусмотрено размещение площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой и отдыха взрослого населения, хозяйственных целей и гостевые стоянки автомашин. По площадкам не планируется движение пешеходов и транзитного движения велосипедистов. Эти площадки изолированы от объектов обслуживания и магистральных улиц.

Детские площадки подразделены на площадки для игр и спортивных занятий детей ясельного, дошкольного, школьного возраста. Для детей старшего школьного возраста и взрослого населения предусмотрены площадки для занятия спортом.

Площадки для выгула собак размещаются на территориях, расположенных на удалении от существующих жилых домов и общественных зданий. Максимальная удаленность этих площадок от жилых домов – 300 м.

Площадки предполагается оградить вертикальным озеленением на шпалерах с установкой специальных предупредительных знаков.

Покрытие этих площадок выполняется песчано-земляными, гравийно-песчаными смесями или низкорослыми сортами трав.

Места выгула животных оборудованы контейнерами для сбора бытовых отходов и экскрементов.

Места для выгула собак и площадки для установки контейнеров для крупногабаритного мусора устраиваются на территориях санитарных зон.

На придомовых территориях размещаются сооружения инженерной инфраструктуры: ТП, ГРП (ШРП), подземные резервуары для хранения запаса воды для нужд наружного пожаротушения.

В цокольных этажах жилых домов размещены встроенные общественные помещения, кроме помещений групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста. В подвальных (подземных) этажах размещены помещения инженерной инфраструктуры: насосные различного назначения, ИТП, помещения суточного запаса воды и для нужд внутреннего пожаротушения.

12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

Размещение основных объектов выполнено в соответствии, как с действующим Генеральным планом города Одессы.

Размещение и номенклатура учреждений обслуживания в микрорайоне выполнялась с учетом современных требований, предъявляемых к комплексной застройке. При разработки данного ДПТ планируется размещение полного комплекса учреждений и предприятий обслуживания населения, которое будет проживать после застройки территории микрорайона.

Генеральным планом предусмотрено обеспечение населения учреждениями социально-культурного обслуживания в соответствии с гарантированными государством социальными стандартами.

Учреждения обслуживания, расположенные в границах территории, размещаются во встроенных, встроено-пристроенных помещениях существующих жилых домов и в отдельнорасположенных зданиях.

В основном, это предприятия торговли и общественного питания, офисные помещения, в которых размещаются учреждения коммунального обслуживания, медицинского обеспечения.

На участке разработки ДПТ не планируется размещать объекты общегородского значения.

Организация размещаемых предприятий и учреждений сети обслуживания основана по функционально-территориальному ступенчатому принципу. Все объекты обслуживания подразделяются по повторяемости пользования на три группы: повседневного, периодического и эпизодического пользования.

К повседневно посещаемым относятся детские сады, школа, другие учебные заведения, продовольственные магазины. Периодически посещаемые (период 7 – 10 дней) – это предприятия торговли (непродовольственные магазины) и общественного питания, учреждения внеклассного обучения, клубного характера, поликлиники, специального обучения, предприятия бытового обслуживания. Предприятия эпизодического использования (периодичность посещений – не чаще одного – двух раз в месяц) – это лечебные учреждения, банки, предприятия связи, некоторые виды предприятий бытового обслуживания и т. п.

Номенклатура и мощности существующих предприятий и учреждений обслуживания не соответствует требованиям градостроительства, предъявляемым при проектировании и строительству микрорайона и в настоящее время должна быть изменена, что обусловлено реалиями настоящего времени.

Кроме увеличения числа жителей микрорайона за счет размещения здесь многоквартирных жилых домов, учтен естественный прирост населения за счет рождаемости, что влечет за собой необходимость создания дополнительного числа мест в детских дошкольных и школьных учебных заведениях.

Для организации досуга создаются учреждения клубного характера. В

основном развитие планируется за счет размещения объектов данного вида обслуживания во встроенных и встроено-пристроенных помещениях.

Рост населения микрорайона влечет за собой увеличение мощностей существующих предприятий и учреждений обслуживания и использование расположенных на нормативном удалении, в том числе на прилегаемых территориях предприятий и учреждений обслуживания различных форм собственности.

Существующие предприятия и учреждения обслуживания, расположенные в настоящее время в границах разработки ДПТ приведены в разделе 5.

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Отдельностоящие общественные здания		
	Центр раннего развития «Город Знаний»; Сеть центров раннего развития «Развивай-ка!»; Религиозная организация «Надежда людям»; Магазин христианской литературы «Слово»	ул. Генерала Бочарова, 25
Встроенные общественные помещения, существующие на период обследования		
	Аптека, ООО Союзфармсервис; Библиотека № 7 им. И.П. Гайдаенко	ул. Генерала Бочарова, 14
	Одесагаз, ПуАТ; Служба эксплуатации внутридомового газового оборудования, ПуАТ Одесагаз	ул. Генерала Бочарова, 17
	Мастерская по ремонту обуви «Башмачок»	ул. Генерала Бочарова, 19
	Бильярдный клуб «Туз»	ул. Генерала Бочарова, 21-а
	Караоке-ресторан «Gold Domino»	ул. Генерала Бочарова, 28
	Офисные помещения	ул. Жолио Кюри, 26

В таблице 14 указаны существующие предприятия и учреждения обслуживания, расположенные на нормативном удалении на прилегающих территориях.

Таблица 14

№ №	Объект	Нормативный радиус обслуживания	Нормативная потребность на 1000 жителей	Наличие предприятий и учреждений обслуживания в границах ДПТ
1	Детские дошкольные учреждения	300	37,5 чел.	ул. Затонского, 6-а; просп. Добровольского, 149/5

2	Детские школьные учреждения I-II степени (ступени)	750	133,5 чел.	ул. Затонского, 12; ул. Генерала Бочарова, 14-а
3	Детские школьные учреждения III степени (ступени)	2000		
4	Внешкольные учреждения жилых районов	750-1500	13,3% общего количества учеников 5-9 классов	ул. Генерала Бочарова, 25
5	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга	500	70 м ² общей площади	ул. Генерала Бочарова, 14-а
6	Помещения или здания для занятий творчеством и спортом молодежи	1500	80 м ² общей площади	ул. Генерала Бочарова, 24-а/1
Культурно-зрелищные центры жилых районов, в том числе:				
7	Помещения для культурно-массовой работы с населением	1500	15	просп. Добровольского, 137-а
	Клубные учреждения и центры досуга		35	просп. Добровольского, 145-а
	Кинотеатры и видеозалы		12	просп. Добровольского, 139-а/1
8	Физкультурно-спортивные центры жилых районов	1500	0,5 га	просп. Добровольского, 145-а
9	Поликлиники и их филиалы в городах	1000	24 посещения	просп. Добровольского, 100
10	Раздаточные пункты молочной кухни	500/800	4 порции на 1 ребенка (до года)	В медицинских учреждениях
11	Молочные кухни		0,3 м ² на 1 ребенка (до года)	В медицинских учреждениях
12	Аптеки	500/800	0,09 объекта	просп. Добровольского, 147/1-а

13	Предприятия торговли	500/800	230 м ² торговой площади	просп. Добровольского, 123-а; Отдельностоящие и встроенные
14	Предприятия общественного питания	500/800	7 мест	Отдельностоящие и встроенные
15	Предприятия бытового обслуживания местного значения	500/800	2 раб. места	ул. Затонского, 6/1
	Прачечная самообслуживания		10 кг белья в смену	На сопредельных территориях
	Химчистка самообслуживания		4 кг вещей в смену	
16	Бани	500/800	5 мест	Отсутствуют
17	Отделения связи и филиалы сберегательного банка	500	0,16 объекта	ул. Генерала Бочарова, 6;

В целом, на территории разработки данного ДПТ в настоящее время система повседневного обслуживания населения решена удовлетворительно.

Подстанция скорой медицинской помощи № 3 на 9 автомобилей расположена по адресу: ул. Ак. Заболотного, 1-а. Подъезд машин скорой помощи организован по ул. Ак. Заболотного.

В 40-ко минутной пешеходной доступности находятся следующие учреждения и предприятия периодического и эпизодического посещения:

- Детская музыкальная школа № 7, расположенная по адресу: ул. Героев Сталинграда, 36;
- Детская музыкальная школа № 13, расположенная по адресу: ул. Махачкалинская, 4;
- Детская художественная школа № 2, расположенная по адресу: ул. Героев Сталинграда, 7;
- ПТУ № 8, расположенное по адресу: ул. Паустовского, 12;
- ПТУ № 16, расположенное по адресу: ул. Ак Заболотного, 20;
- Библиотека № 7 с книжным фондом 64000, расположенная по адресу: ул. Генерала Бочарова, 14;
- Библиотека № 30 с книжным фондом 45000, расположенная по адресу: ул. Крымская, 58;
- Детская библиотека № 40 с книжным фондом 65000, расположенная по адресу: пр. Добровольского, 148-а;
- Бассейн с зеркалом воды 81,25 м², расположенный по адресу: ул. Затонского, 12;

- Бассейн с зеркалом воды 81,25 м², расположенный по адресу: ул. Крымская, 56-а;
- Бассейн с зеркалом воды 32,4 м², расположенный по адресу: ул. Затонского, 15-а;
- Детско-юношеская спортивная школа № 8, расположенная по адресу: ул. Героев Сталинграда, 76-а;
- Теннисный клуб «Престиж», расположенный по адресу: ул. Затонского, 30
- Ледовый каток «Умка», расположенный по адресу: пр. Добровольского, 145-147;
- Клуб «Мерсе-Денс» на 250 мест, расположенный по адресу: ул. Героев Сталинграда, 30;
- Клуб «Карамель» на 100 мест, расположенный по адресу: Десантный бульвар;
- ООО «Культурный центр Звездный» на 540 мест, расположенный по адресу: ул. Героев Сталинграда, 60-а.

В таблице 15 представлены основные потребности в предприятиях и учреждениях обслуживания в настоящее время. Количество потребности выполнено для расчетного количества жителей, которые в настоящее время проживают на территории микрорайона и будут проживать в строящихся жилых домах.

Таблица 15

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	37,5x11,755=441	свыше 80 мест – 40 м ²
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	мест	По заданию	По заданию	ясли-сад 100 мест - 32 м ² ; свыше 100-28 м ² ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м ²
3	I-II степени – основная школа	мест	Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	133,5x11,755=1569	на 22 класса - 2,0 га, на 33 класса - 2,5 га
4	I-III степени – средняя полная школа				
5	Внешкольные	мест	13,3% от	1569:11x5x	по заданию

	учреждения		числа школьников V-IX классов	0,133=95	
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	24x11,755=282	0,1 га на 100 посещений, но не менее 0,3 га
7	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомашина	1 на 10 тыс. чел. в пределах зоны 15-минутной доступности на специальном автомобиле	4000x1,17551=4720 выездов в год	0,05 на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га
8	Аптеки групп: I-II III-V VI-VII	объект	0,104, в т.ч. для городского населения - 0,09;	0,09x11,755=1 (1,06)	0,3 га или встроенные; 0,25 га или встроенные; 0,2 га или встроенные
9	Молочные кухни	порция в сутки на 1 ребенка (до 1 года)	4	4x11,755=47	0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га
10	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребенка (до 1 года)	0,3	0,3x11,755=3,53	встроенные
11	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	мест	по заданию	не планируется	145-170 м ² на 1 место
12	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	0,01x11,755=0,12	
13	Помещения для физкультурно-оздоровительных	м ² общей площади	70	70x11,755=822,85	

	занятий в жилом квартале				
14	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80,0	80x11,755= 940,40	
15	Помещения реабилитационного назначения	м ² площади пола	15	15x11,755= 176,33	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	посетительских мест	15-20 мест или 50-60 м ² площади пола	(15÷20) x11,755= 176÷235 мест (50÷60) x11,755= 587,75÷ 705,30 м ²	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	35x11,755= 411	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	12÷25	(12÷25)x 11,755=141÷294	
19	Танцевальные залы	мест	6	6x11,755=71	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	3 x11,755=35,27	по заданию
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. сохранения чит. мест	$\frac{3,5}{2-3}$	$\frac{3,5 \times 11,755 = 41,1}{(3 \div 4) \times 11,755 = 35 \div 47}$	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м ² торговой площади	70 30	70x11,755= 822,85 30 x11,755= 352,65	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
24	Рыночные комплексы	м ² торговой площади	24÷40	(24÷40)x11,755= 282,12÷470,20	14 м ² - до 600 м ² ; 7м ² -свыше 3000 м ²
25	Предприятия общественного	мест	7	7x11,755=82	га на 100 мест: до 50

	питания				- 0,2-0,25; более 50 до 150 - 0,2- 0,15; свыше 150 - 0,1
26	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	3x11,755=3,53	
27	Предприятия бытового обслу- живания	рабочих мест	2	2x11,755=24	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	10x11,755= 117,55	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	4 x11,755=47,02	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	3 x11,755=35	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	объект	0,16	0,16x11,755= 2 (1,88)	IV-V (до 9 тыс. чел.) - 0,07-0,08; III-IV (9-18 тыс. чел.) - 0,09-0,1; II- III (20-25 тыс. чел.) - 0,11-0,12.
32	Отделения банков	операцион- ная касса	1 операцион- ная касса на 10÷30 тыс. чел.	1	0,2 – двух 0,5 - семи
33	Отделения и филиалы сбере- гательного банка	операцион- ное место	1 операцион- ное место (окно) на 2÷3 тыс. чел.	4÷6	0,5 - трех 0,4-20
34	Юридические консультации	рабочее место	1 юрист- адвокат на 10 тыс. чел.	2	
35	Нотариальная контора	рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1	
36	Жилищно- эксплуатационные организации жилых кварталов	объект	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	1	0,12-0,15 га на объект

37	Пункт приема вторичного сырья от населения	объект	1 объект на 20 тыс. жителей	1	0,01 га на объект
38	Пожарное депо при количестве жителей города более 501 до 1000 тыс. чел.	пожарный автомобиль	1 на 10,0 тыс. чел.	2	0,9 - 1,75 га на объект
39	Гостиницы	мест	4,8	$4,8 \times 11,755 = 56$	при количестве мест гостиницы, м ² на одно место: от 25 до 100 – 55

В таблице 16 представлены основные потребности в предприятиях и учреждениях обслуживания в настоящее время.

Таблица 16

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	$37,5 \times 8,945 = 335$	свыше 80 мест – 40 м ²
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	мест	по заданию	по заданию	ясли-сад 100 мест - 32 м ² ; свыше 100-28 м ² ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м ²
3	I-II степени – основная школа	мест	для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	$133,5 \times 8,945 = 1194$	на 22 класса - 2,0 га, на 33 класса - 2,5 га
4	I-III степени – средняя полная школа				
5	Внешкольные учреждения	мест	13,3% от числа школьников V-IX классов	$1194 : 11 \times 5 \times 0,133 = 72$	по заданию

6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	$24 \times 8,945 = 215$	0,1 га на 100 посещений, но не менее 0,3 га
7	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомашина	1 на 10 тыс. чел. в пределах зоны 15-минутной доступности на специальном автомобиле	$4000 \times 0,8945 = 3578$ выездов в год	0,05 на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га
8	Аптеки групп: I-II III-V VI-VII	объект	0,104, в т.ч. для городского населения - 0,09;	$0,09 \times 8,945 = 1 (0,81)$	0,3 га или встроенные; 0,25 га или встроенные; 0,2 га или встроенные
9	Молочные кухни	порция в сутки на 1 ребенка (до 1 года)	4	$4 \times 8,945 = 36$	0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га
10	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребенка (до 1 года)	0,3	$0,3 \times 8,945 = 2,68$	встроенные
11	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	мест	по заданию	не планируется	145-170 м ² на 1 место
12	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	$0,01 \times 8,945 = 0,09$	
13	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале	м ² общей площади	70	$70 \times 8,945 = 626,15$	
14	Спортивные залы	м ² площади	80,0	$80 \times 8,945 =$	

	общего пользования	пола		715,60	
15	Помещения реабилитационного назначения	м ² площади пола	15	15x8,945=134,18	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	посетительских мест	15-20 мест или 50-60 м ² площади пола	(15÷20)x8,945=134÷179 мест (50÷60)x8,945=447,25÷536,70 м ²	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	35x8,945=313	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	12÷25	(12÷25)x8,945=107÷224	
19	Танцевальные залы	мест	6	6x8,945=54	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	3x8,945=26,84	по заданию
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. сохранения чит. мест	$\frac{3,5}{2-3}$	$\frac{3,5x8,945=31,3}{(3÷4)x8,945=27÷36}$	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м ² торговой площади	70 30	70x8,945=626,15 30x8,945=268,35	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
24	Рыночные комплексы	м ² торговой площади	24÷40	(24÷40)x8,945=214,68÷357,80	14 м ² - до 600 м ² ; 7м ² - свыше 3000 м ²
25	Предприятия общественного питания	мест	7	7x8,945=63	га на 100 мест: до 50 - 0,2-0,25; более 50 до 150 - 0,2-

					0,15; свыше 150 - 0,1
26	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	3x8,945=26,84	
27	Предприятия бытового обслу- живания	рабочих мест	2	2x8,945=18	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	10x8,945= 89,45	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	4x8,945=35,78	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	3x8,945=27	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	объект	0,16	0,16x8,945= 2 (1,43)	IV-V (до 9 тыс. чел.) - 0,07-0,08; III-IV (9-18 тыс. чел.) - 0,09-0,1; II- III (20-25 тыс. чел.) - 0,11-0,12.
32	Отделения банков	операцион- ная касса	1 операцион- ная касса на 10÷30 тыс. чел.	1	0,2 – двух 0,5 - семи
33	Отделения и филиалы сбере- гательного банка	операцион- ное место	1 операцион- ное место (окно) на 2÷3 тыс. чел.	3÷5	0,5 - трех 0,4-20
34	Юридические консультации	рабочее место	1 юрист- адвокат на 10 тыс. чел.	1	
35	Нотариальная контора	рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1	
36	Жилищно- эксплуатационные организации жилых кварталов	объект	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	1	0,12-0,15 га на объект
37	Пункт приема вторичного сырья от населения	объект	1 объект на 20 тыс. жителей	1	0,01 га на объект

38	Пожарное депо при количестве жителей города более 501 до 1000 тыс. чел.	пожарный автомобиль	1 на 10,0 тыс. чел.	1	0,9 - 1,75 га на объект
39	Гостиницы	мест	4,8	4,8 x 8,945=43	при количестве мест гостиницы, м ² на одно место: от 25 до 100 - 55

В таблице 17 представлены основные потребности в предприятиях и учреждениях обслуживания для жителей домов, расположенных на территории участка разрабатываемого ДПТ.

Таблица 17

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	37,5x2,530=95	свыше 80 мест – 40 м ²
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	мест	по заданию	по заданию	ясли-сад 100 мест - 32 м ² ; свыше 100-28 м ² ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м ²
3	I-II степени – основная школа	мест	для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	133,5x2,530=338	на 22 класса - 2,0 га, на 33 класса - 2,5 га
4	I-III степени – средняя полная школа				
5	Внешкольные учреждения	мест	13,3% от числа школьников V-IX классов	338:11x5x0,133=20	по заданию
6	Поликлиники, амбулатории,	посещений в смену	24	24x2,530=61	0,1 га на 100

	диспансеры без стационара				посещений, но не менее 0,3 га
7	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомашина	1 на 10 тыс. чел. в пределах зоны 15-минутной доступности на специальном автомобиле	4000x0,2530=1012 выездов в год	0,05 на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га
8	Аптеки групп: I-II III-V VI-VII	объект	0,104, в т.ч. для городского населения - 0,09;	0,09x2,530=1 (0,23)	0,3 га или встроенные; 0,25 га или встроенные; 0,2 га или встроенные
9	Молочные кухни	порция в сутки на 1 ребенка (до 1 года)	4	4x2,530=10	0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га
10	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребенка (до 1 года)	0,3	0,3x2,530=0,76	встроенные
11	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	мест	по заданию	не планируется	145-170 м ² на 1 место
12	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	0,01x2,530=0,03	
13	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале	м ² общей площади	70	70x2,530=177,10	
14	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80,0	80x2,530=202,40	

15	Помещения реабилитационного назначения	м ² площади пола	15	15x2,530= 37,95	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	посетительских мест	15-20 мест или 50-60 м ² площади пола	(15÷20) x2,530= 38÷51 мест (50÷60) x2,530= 126,50÷ 151,80 м ²	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	35x2,530= 89	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	12÷25	(12÷25)x 2,530=30÷63	
19	Танцевальные залы	мест	6	6x2,530=15	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	3x2,530=7,59	по заданию
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. сохранения чит. мест	$\frac{3,5}{2-3}$	$\frac{3,5x2,530=8,86}{(3÷4)x2,530=8÷10}$	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м ² торговой площади	70 30	70x2,530= 177,10 30x2,530= 75,90	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
24	Рыночные комплексы	м ² торговой площади	24÷40	(24÷40)x2,530= 60,72÷101,20	14 м ² - до 600 м ² ; 7м ² - свыше 3000 м ²
25	Предприятия общественного питания	мест	7	7x2,530=18	га на 100 мест: до 50 - 0,2-0,25; более 50 до 150 - 0,2-0,15; свыше 150 - 0,1

26	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	3x2,530=7,59	
27	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	2x2,530=5	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	10x2,530=25,30	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	4x2,530=10,12	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	3x2,530=8	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	объект	0,16	0,16x2,530=1 (0,40)	IV-V (до 9 тыс. чел.) - 0,07-0,08; III-IV (9-18 тыс. чел.) - 0,09-0,1; II-III (20-25 тыс. чел.) - 0,11-0,12.
32	Отделения банков	операционная касса	1 операционная касса на 10÷30 тыс. чел.	1	0,2 – двух 0,5 - семи
33	Отделения и филиалы сберегательного банка	операционное место	1 операционное место (окно) на 2÷3 тыс. чел.	1	0,5 - трех 0,4-20
34	Юридические консультации	рабочее место	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел.	1	
35	Нотариальная контора	рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1	
36	Жилищно-эксплуатационные организации жилых кварталов	объект	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	1	0,12-0,15 га на объект
37	Пункт приема вторичного сырья от населения	объект	1 объект на 20 тыс. жителей	1	0,01 га на объект
38	Пожарное депо при количестве жителей города	пожарный автомобиль	1 на 10,0 тыс. чел.	1	0,9 - 1,75 га на объект

	более 501 до 1000 тыс. чел.				
39	Гостиницы	мест	4,8	4,8 x 2,530 = 12	при количестве мест гостиницы, м ² на одно место: от 25 до 100 - 55

При размещении автосалона с предприятиями обслуживания увеличивается число рабочих мест.

Ниже приведены технико-экономические показатели и общие требования по благоустройству аналогов предлагаемых к размещению объектов.

Технико-экономические показатели
автосалона

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь участка	га	0,1455	Фактическая площадь
2	Площадь застройки	га	0,1101	
3	Площадь мощений	га	0,0938	
4	Площадь озеленения	га	0,0633	
5	Площадь дорожного покрытия	га	0,2816	
6	Этажность	этаж	2	
7	Количество постов автомойки	пост	7	Намерения инвестра
8	Общая площадь	м ²	1164,66	
9	Полезная площадь	м ²	1136,59	
10	Расчетная площадь	м ²	1033,38	
11	Строительный объем	м ³	6185,43	
12	Количество работающих	чел.	20	По аналогам
13	Площадь выставочного зала	м ²	490	
14	Площадь обеденного зала	м ²	70	
15	Количество мест в зале	место	50	

Территория автомойки благоустроена.

Благоустройство включает в себя следующее:

- устройство дорожек с твердым покрытием (тротуарная плитка);
- устройство хозяйственных площадок с твердым покрытием (монолитный бетон);
- устройство отмостки вокруг здания;
- ограждение участка с устройством ворот и калитки;
- устройство площадок для отстоя автомобилей;
- устройство подземных переходов;
- устройство площадок для отдыха;
- установка переносных малых архитектурных форм (скамьи, урны);
- устройство наружного освещения;
- организация проезда инвалидов на колясках и других групп маломобильного населения путем устройства пандусов в местах пересечения тротуаров проезжей части улиц (подземный переход);
- отвод дождевых и талых вод по спланированной территории;
- засев трав на газонах.

На временной этап 3-7 лет планируется разместить автосалон с помещениями обслуживания и реконструировать автомойку.

В состав автосалона включены следующие группы помещений:

- Помещения торгово-выставочной группы.
- Помещения административной группы.
- Помещения сервиса и осуществления торговых операций.
- Помещения бытового назначения для посетителей и персонала.
- Помещения технического назначения.
- Предприятие общественного питания.

Высота помещений:

- Помещение торгово-выставочного зала в чистоте – 6,5 м.
- Помещения административные, сервиса и осуществления торговых операций, бытового назначения для посетителей и персонала, общественного питания в чистоте – 3,3 м.
- Технические помещения в чистоте – 3,0 м.

Условная высота здания – 3,6 м.

Максимальная высота здания – 7,8 м.

Ориентировочный состав работающих в торгово-выставочном блоке помещений.

Административная группа:

Администратор-распорядитель (директор);

Главный инженер;

Бухгалтер;

Офисный работник.

Группа отдела продажи:

Продавцы-консультанты;

Менеджеры по продаже;

Менеджер по выдаче а/м клиентам;
Кассир.

Ориентировочный состав работающих в предприятии общественного питания:

Администратор-распорядитель (директор);
Бухгалтер;
Работники кухни;
Работники приемного блока помещений;
Официанты;
Кассир.

Общее число рабочих мест – 20.

Основная функция автосалона – выставка продаваемых автомобилей, оформление документов купли-продажи автомобилей, послепродажный сервис.

Ориентировочный ассортимент предприятия общественного питания приведен ниже.

Ассортимент блюд и напитков:

Холодные закуски:

- бутерброды с гастрономическими продуктами
- чипсы, орешки
- фрукты, овощи натуральные

Горячие блюда:

- горячие бутерброды
- сосиски в ассортименте
- яичница с беконом, овощами и т. п.

Холодные напитки:

- вода минеральная, фруктовая, соки

Горячие напитки:

- чай, кофе, шоколад

Мучные и кондитерские изделия:

- кондитерские привозные изделия
- шоколад, конфеты в ассортименте
- мороженное промышленного производства

Ликеро – водочные напитки:

- водка, коньяк, вина в ассортименте
- пиво бутылочное

Табачные изделия в ассортименте

В таблице 18 приведены технико-экономические показатели общеобразовательных школ и дошкольных учебных заведений, расположенных в границах зоны влияния разработки ДПТ.

Таблица 18

№ №	Наименование учащего заведения	Количество учеников и классов				Количество групп продленного дня		К-во смен	Адрес
		Расчет- ное	Кол. классов	Факти- ческое	Сво- бод-	груп-	уч.		

					ных мест	па			
1	Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней № 71	1320	35	920	400	1	31	1	ул. Паустовского, 17-а
2	Одесская специализированная школа I-III ступеней № 40	1728	46	1325	403	2	65	1	ул. Затонского, 15-а
3	Одесский учебно-воспитательный комплекс № 49 «Специализированная – общеобразовательная школа I-III ступеней»	1568	50 (8)	1504 (268)	64	2	60	2	ул. Затонского, 12-а
4	Одесский учебно-воспитательный комплекс № 67 «Общеобразовательная школа I-III ступеней - лицей»	1320	35 (3)	920 (82)	400	2	60	2	ул. Генерала Бочарова, 14-а

5	Одесское дошкольное учебное заведение «Ясли-сад» № 225	220	11	396	-176				ул. Паустовского, 11
6	Одесское дошкольное учебное заведение «Ясли-сад» № 266	220	12	439	-219				ул. Затонского, 6-а
7	Дом ребенка № 3 «Солнышко»								просп. Добровольского 149/5
8	Центр раннего развития «Город знаний»								ул. Бочарова, 25
9	Центр раннего развития «Развивай-ка!»								ул. Бочарова, 25

Потребность в местах в дошкольных учреждениях может быть компенсирована путем восстановления детского сада и обеспечения обучения школьников старших классов в школах (гимназиях), расположенных в радиусе 2000 м.

Размещение других отдельно стоящих объектов общественного назначения районного значения, кроме автосалона на территории участка разрабатываемого ДПТ не планируется.

Перечень предприятий и учреждений обслуживания, которые могут быть размещены во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях приведен в разделе 11.

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

Основное движение транспорта осуществляется по проспекту Добровольского. Улицы Жолио Кюри и Генерала Бочарова в настоящее время тупиковые.

Исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной и уличной сети города и требований нормативной документации ДБН 360-92** «Планирования и застройка городских и сельских поселений», ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», определены следующие параметры улиц.

Согласно решениям генерального плана, проспект Добровольского определен как магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Улицы Жолио Кюри и Генерала Бочарова в границах расчетного срока реализации генерального плана планируются как магистральными улицами районного значения регулируемого движения.

В настоящее время, улицы, ограничивающие микрорайоны, имеют следующие параметры:

До реконструкции проспект Добровольского характеризуется следующими показателями:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении на участке от ул. Академика Заболотного до ул. Генерала Бочарова – 1620, на участке от ул. Генерала Бочарова до Днепропетровской дороги - 1290 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 4 (2х2);
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,00 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 90,0 м;
- скорость движения 60 км/час.

До реконструкции ул. Затонского характеризуется следующим показателями:

- жилая улица;
- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 2 (1х2) с уширениями;
- ширина тротуара – 3,00 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 60,0 м;
- скорость движения 50 км/час.

До реконструкции ул. Жолио Кюри на участке от ул. Затонского до ул. Махачкалинской характеризуется следующим показателями:

- жилая улица;
- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 3 (1х2) и реверсивная полоса

движения;

- ширина тротуара по четной стороне – 3,00 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 22,0 м;
- скорость движения 50 км/час.

До реконструкции ул. Генерала Бочарова на участке от ул. Жолио Кюри до проспекта Добровольского характеризуется следующим показателями:

- жилая улица;
- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 4 (2x2) с уширениями;
- ширина тротуара – 3,00 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 59,5 м;
- скорость движения 50 км/час.

До реконструкции ул. Махачкалинская характеризуется следующим показателями:

- жилая улица;
- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 2 (1x2) с уширениями;
- тротуары отсутствуют;
- ширина улицы в границах красных линий – 35,0 м;
- скорость движения 50 км/час.

Решениями генерального плана г. Одессы планируется развить магистральную транспортную сеть за счет продления ул. Жолио Кюри до ул. Паустовского. После реконструкции дорожной сети ул. Жолио Кюри и ул. Генерала Бочарова должны стать магистральными улицами районного значения.

После реконструкции проспект Добровольского характеризуется следующими параметрами:

• магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;

• интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении на участке от ул. Академика Заболотного до ул. Генерала Бочарова – 2400, на участке от ул. Генерала Бочарова до Днепропетровской дороги - 2100 ед. транспорта;

- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 4 (2x2);
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,00 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 90,0 м;
- скорость движения 60 км/час.

После реконструкции ул. Генерала Бочарова характеризуется следующими параметрами:

• магистральная улица районного значения;

• расчетная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1000 ед. транспорта;

- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 4 (2x2);

- ширина тротуара – 3,00 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 60,0 м;
- расчетная скорость движения автомобилей 60 км/час.

В условиях реконструкции ширина полосы движения на магистральных улицах может быть уменьшена до 3,5 м.

После реконструкции ул. Жолио Кюри характеризуется следующими параметрами:

- магистральная улица районного значения;
- расчетная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1000 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 4 (2х2);
- ширина тротуара в границах разработки – 3,0 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 22,0 м;
- расчетная скорость движения 60 км/час.

Реконструкция улиц Затонского и Махачкалинской не предусматривается.

Перекресток улиц Жолио Кюри и Генерала Бочарова планируется решить как одноуровневную развязку с организацией кругового движения.

Подъезд к придомовым территориям и участкам размещения общественных зданий и учреждений обслуживания организованы по одно- и двухполосным проездам. Для осуществления возможности подъезда к отдельным жилым домам организованы тупиковые и сквозные основные проезды, шириной 6,0 м и второстепенные проезды, шириной 3,5÷4,2 м. Тупиковые внутриквартальные проезды оканчиваются разворотными площадками 12,0 х 12,0 м. На второстепенных (однополосных) проездах на расстоянии не более 75 м организованы разъездные площадки.

Вокруг зданий предусмотрен проезд пожарных машин для обеспечения доступа пожарных подразделений в любую квартиру. Подъезд организован по внутриквартальным проездам с асфальтобетонным покрытием и по полосам шириной 6,0 м с низшим типом покрытий, пригодных для проезда пожарных машин.

По территории жилых кварталов передвижение людей осуществляется по пешеходным дорожкам, внутримикрорайонному бульвару, внутриквартальным проездам, объединенных с тротуарами, шириной 4,2 ÷ 6,0 м (эпизодично).

Протяженность внутримикрорайонных проездов, совмещенных с пешеходными маршрутами не превышает 150 м.

Вдоль магистральных улиц по периметру микрорайонов устраиваются тротуары и велосипедные дорожки. Между тротуаром и велодорожкой организована защитная полоса шириной 1,0 м.

Вдоль тротуаров размещаются площадки для отдыха, оборудованных скамейками и урнами, устраивается место для стоянки кресел-каталок инвалидов, шириной 0,85 м. Размещаются такие площадки на удалении не более 100 м друг от друга.

Для движения велосипедов предусмотрены велодорожки, шириной 1,5 м (при движении в одном направлении) и 2,5 м (при реверсивном или двурядном

движении).

Вдоль велодорожек устраиваются временные стоянки для хранения велосипедов. Место для хранения велосипеда в плане имеет размер 2,0x0,6 м и оборудуется отдельной стойкой или скобой высотой 0,75 м и длиной 1,6 м.

На временной период 3-7 лет не планируется устройство многоуровневых пересечений. Регулирование транспортных и пешеходных потоков осуществляется светофорами. На пешеходных переходах, при необходимости, устраиваются островки безопасности. Островки безопасности устраиваются поднятыми на 15 см над проезжей частью.

Остановки автобусов и маршрутных такси размещаются за перекрестками на расстоянии 20 м от пешеходного перехода и перекрестка до посадочной площадки.

На расчетный период, после реконструкции ул. Жолио Кюри и ул. Генерала Бочарова, планируется устройство подземных переходов в разных уровнях. Изменение местоположения остановок общественного транспорта не планируется.

Заглубление подземных пешеходных туннелей от уровня уличного тротуара до пола туннеля выполнено с учетом размещения подземных инженерных коммуникаций.

Высота пешеходных туннелей от уровня пола до низа выступающей конструкции потолка - 2,3 м. Уклон лестниц - 1:3,3 с размером ступенек 0,12(h)x0,38 м. В одном марше не более 12 ступенек. После каждого марша устраивается промежуточная площадка длиной 1,5 м.

Увеличение или изменение существующих маршрутов общественного транспорта на расчетный период не планируется. Часть автобусов может быть переведена в режим экспрессных маршрутов.

Расчетное количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92** с изменениями (см. таблицу 19). По своим характеристикам, многоквартирные жилые дома не относятся к социальным.

Таблица 19

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

3	Жилой фонд социального назначения (социальное жилье)	0,1	0,1
---	--	-----	-----

Общая потребность парковочных мест для постоянного и временного хранения автотранспорта людей, проживающих на территории микрорайона в настоящее время представлена в таблице 20.

Таблица 20

№ п./п.	Наименование и адрес жилого дома	Количество людей	Количество квартир (в том числе, однокомнатных)	Количество автостоянок постоянного хранения	Количество автостоянок временного хранения
1	многоквартирный жилой дом, ул. Генерала Бочарова, 17	320	128	112	12
2	многоквартирный жилой дом, ул. Генерала Бочарова, 19	240	96	84	10
3	многоквартирный жилой дом коридорного типа, ул. Генерала Бочарова, 21	240	96	84	10
4	многоквартирный жилой дом башенного типа, ул. Генерала Бочарова, 21-а	195	78	69	8
5	многоквартирный жилой дом, ул. Жолио Кюри, 24-а	320	128	112	13
6	многоквартирный жилой дом, ул. Генерала Бочарова, 22	120	48	42	5
7	многоквартирный жилой дом, ул. Генерала Бочарова, 22-а	120	48	42	5
8	многоквартирный	300	120	105	12

	жилой дом, ул. Генерала Бочарова, 24/26				
9	многоквартирный жилой дом башенного типа, ул. Генерала Бочарова, 28	195	78	69	8
10	многоквартирный жилой дом, ул. Жолио Кюри, 26	480	192	168	18
	Итого		1012	1055	101

В настоящее время на территории участка разработки ДПТ размещаются индивидуальные гаражи.

В настоящее время на рассматриваемой территории находятся автостоянки для постоянного хранения автотранспорта людей. Параметры их представлены в таблице 21.

Таблица 21

№ п./п.	Наименование и адрес автостоянки	Количество мест	Площадь м ²	Состояние
1	Автостоянка по ул. Генерала Бочарова, 13-а	126	1575,00	Оборудована
2	Автостоянка по просп. Добровольского 123	20	250,00	Оборудована
3	Автостоянка по просп. Добровольского 129-а	13	162,50	Оборудована
4	Автостоянка по просп. Добровольского 147/1	9	112,50	Оборудована
5	Автостоянка по просп. Добровольского 145	10	125,00	Оборудована
6	Автостоянка по ул. Генерала Бочарова, 7-а	60	750,00	Оборудована
7	Автостоянка по ул. Жолио Кюри, 22	498	6225,00	Оборудована
8	Автостоянка по ул. Жолио Кюри, 24-а	150	1875,00	Оборудована
9	Автостоянка по ул. Жолио Кюри, 26	174	2175,00	Оборудована

Парковочные места размещаются на плоскостных автостоянках, размещенных на территории микрорайона. По результатам обследований определено, что на настоящее время количество мест хранения автотранспорта недостаточно.

Для увеличения мест хранения на участках существующих плоскостных автостоянок могут быть установлены механизированные (автоматизированные)

пространственные автопаркинги наземного расположения, сертифицированные в Украине.

Основными типами таких паркингов могут быть:

- Автоматическая парковка облегченного типа;
- Роторная парковка;
- Система ПАЗЛ.

На ближайшую перспективу не планируется размещение многоэтажных паркингов.

Ориентировочные расчет в потребности парковочных мест для временного хранения автотранспорта сотрудников и посетителей общественных предприятий и учреждений представлен в таблице 22.

Таблица 22

№ п/п	Общественные здания и сооружения массового посещения	Расчетная единица (фактический показатель)	Количество машино-мест, расчетное	Расчет	Количество машино-мест, необходимое по расчету
1	Административно-деловые, офисные комплексы, площадью более 100 м ²	На 100 чел	5÷10	1000/100x5	50
2	Супермаркеты, универмаги, магазины, площадью торговых залов более 500÷2000 м ²	На 100 м ² торговой площади	2÷3	1500/100x3	45
3	Магазины площадью торговых залов более 100÷500 м ²	На 100 м ² торговой площади	1÷2	200/100x2	4
4	Рестораны и кафе городского значения	На 100 мест в залах	8÷10	100/100x8	8
5	Встроенные помещения жилых домов	На 100 чел	5÷10	300/100x10	30

Таким образом, количество мест временного хранения легковых автомобилей для работающих или одновременных посетителей общественных зданий и встроенных помещений в жилых комплексах определено по материалам обследований и анализу проектных предложений, предоставленных инвесторами и должно составлять 137 машино-мест. В связи с недостаточной информацией, эта цифра приводится в качестве расчетной.

При определении минимального количества машино-мест, учтена

возможность уменьшения общего числа мест парковки автотранспорта на 20% в условиях реконструкции (ДБН 360-92** п. 7.43 прим. 2). Общее число парковочных мест на приобъектных стоянках должно составить 110 шт.

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

Увеличение мест хранения личного автотранспорта на перспективу предлагается привести к нормативным требованиям путем устройства:

- отдельно расположенных наземных, подземных, наземно-подземных многоэтажных (многоуровневых) паркингов и автостоянок;
- встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных парковок;
- механизированных (автоматизированных) парковок, оборудованных специальными установками, предназначенных для хранения автотранспорта, устанавливаемых на открытых автостоянках и в помещениях паркингов.

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

На рассматриваемой территории в настоящее время размещены жилые и общественные здания, которые подключены к городским сетям питьевого водопровода, фекальной и ливневой канализации.

Теплоснабжение обеспечено от сети городского теплоснабжения (жилые дома и общественные здания) и автономных источников (для отдельных объектов).

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

Молниезащита, токоотводы и заземление выполнены в соответствии с требованиями ДСТУ Б В.2.5-38.

Здания оснащены мусоропроводами. Вывоз мусора производится городскими службами не менее 1-го раза в сутки. Для сбора крупногабаритного мусора на придомовых территориях предусмотрены отдельностоящие контейнерные площадки, размещенные в хозяйственных зонах объектов.

В границах разработки ДПТ под проезжими частями ул. Жолио Кюри и ул. Генерала Бочарова имеются магистральные водонесущие и электрические силовые сети. При принятии решений по реконструкции территории микрорайона прокладка новых магистральных сетей не планируется. Выполняется перенос существующих магистральных сетей водопровода и силового электроснабжения в районе размещения автосалона с предприятиями обслуживания и реконструкции существующей автомойки. Магистральные сети проложены в транспортной зоне. Размещение новых инженерных сооружений на магистральных линиях, расположенных в границах разработки ДПТ, не планируется.

Электроснабжение района обеспечивается от ПС-220кВ «Центролит» (1х63МВА). Электроснабжение жилых домов и общественных зданий обеспечивается от ТП, размещенных на территории микрорайона.

Теплоснабжение района обеспечивается от районной котельной «Северная-1» (300,0 Гкал/год), расположенной по ул. Героев Сталинграда, 80 и районной котельной «Северная-2» (200,0 Гкал/год), расположенной по ул. Паустовского, 29-а. Теплоснабжение жилых домов и общественных зданий, расположенных на территории кварталов, обеспечивается от бойлерных и теплопунктов, размещенных на территории микрорайона в отдельностоящих зданиях и в подвальных помещениях жилых домов и общественных зданий.

Газоснабжение района обеспечивается от ГРС «Одесса-2» (размещенная на ответвлении от магистрального газопровода I класса «Шебелинка – Днепропетровск - Кривой Рог - Измаил»). Газоснабжение жилых домов обеспечивается от ГРП (ШРП), размещенных на территории микрорайона.

Водоснабжение района обеспечено от насосной станции, которая расположена на территории поселка Шевченко, общей мощностью 350,00 м³/сутки, из которых 200,00 м³/сутки - для обеспечения нужд в потреблении воды поселка Котовского. На территории находятся закрытые водохранилища, общим запасом воды 40 тыс. м³ и хлораторная.

Канализационная система района относится к Северному бассейну канализования. Сточные воды от объектов, расположенных на территории пос. Котовского, поступают по самотечному коллектору на КНС 10 (продуктивность 65,00 тыс. м³/сутки) с последующим отведением на станцию биологической очистки «Северная» (фактическая мощность – около 280,00 тыс. м³/сутки). Длина существующего сброса сточных вод после биологической очистки в Черное море увеличивается с 300 м до 3500 м.

Ливневая канализация в соответствии с риалами действующего генерального плана подлежит развитию с устройством коллекторов по ул. Жолио Кюри и ул. Генерала Бочарова. В настоящее время действующий коллектор расположен по Днепропетровской дороге и ул. Паустовского. Выпуск осуществляется в Черное море без очистки в Крижановской балке.

Кабельная телефонная связь на территории района обеспечивается следующими телефонными компаниями:

- ОАО «Укртелеком», расположенного по адресу: ул. Героев Сталинграда, 84;
- телекоммуникационная группа «Vega», ЧАО «Фарлеп-Инвест», ООО «ЦСС», расположенная по адресу: Днепропетровская дорога, 108.

Мобильная связь представлена всеми операторами, работающими на территории города.

Эфирное (беспроводное) теле-радиовещание обеспечено от Одесского телерадиотрансляционного центра, расположенного по ул. Фонтанская дорога, 3. Станции кабельного телевидения размещаются во встроенных помещениях.

15. Водоснабжение и канализация.

Подача воды к жилым домам и общественным зданиям, расположенным на территории микрорайонов, предусматривается централизованно из системы городского водоснабжения с подключением к существующим магистральным городским сетям.

Сеть района - кольцевая, противопожарная, низкого давления. В границах территории разработки ДПТ существующая магистральная сеть требует реконструкции и разработки мероприятий по ее дальнейшему развитию.

Для обеспечения водоснабжения многоэтажных жилых домов предусматривается устройство емкостей запаса питьевой воды и насосных станций подкачки воды, размещаемых на придомовых территориях и в подвальных помещениях этих зданий.

Реконструкции и развитию подлежит, также, сеть пожарного водопровода. Тушение пожаров предусматривается от гидрантов и подземных резервуаров запаса воды для нужд пожаротушения. Гидранты устанавливаются на сети хозяйственного водопровода и обеспечивают тушение каждого строения из двух гидрантов. Максимальное расстояние между двумя соседними гидрантами не превышает 150 м. Хранение запаса воды для нужд пожаротушения производится в подземных резервуарах, расположенных на территориях водопроводных сооружений. Максимальное расстояние между ближайшими резервуарами не превышает 200 м. Для обеспечения наружного и внутреннего пожаротушения в подвальных или отдельно расположенных колодцах размещаются насосные станции.

При размещении автосалона с предприятиями обслуживания и реконструкции существующей автомойки планируется перенос участка магистрального водопровода Ø 600 мм. Длина демонтируемого участка – 70 м, длина нового участка – 120 м.

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

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных распределительных трубопроводов с подключением к существующей магистральной сети.

Места подключения и мероприятия, связанные с подключением к городским системам, реконструкции и размещению новых сооружений и сетей общегородских систем, их стоимость определяются на последующих стадиях проектирования согласно техническим условиям филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс».

Отвод ливневых вод от территорий, на которых размещаются проектируемые объекты, осуществляется поверхностным способом по рельефу с последующим сбросом в систему общегородской ливневой канализации.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство автосалона с предприятиями обслуживания и реконструкция существующей автомойки, что влечет необходимость перекладки, реконструкции

существующих и прокладки новых сетей водопотребления и водоотведения.

Подключение общественных зданий планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, на основании которых должен быть разработаны проекты переноса, реконструкции существующих и проектирование новых сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

16. Электроснабжение.

Электроснабжение существующих жилых домов и общественных зданий, которые размещаются на территории участка разработки настоящего ДПТ, осуществляется по сети 0,4кВ и 6кВ через трансформаторные подстанции: ТП-2402, расположенную в границах разработки ДПТ и расположенные в зоне влияния КТПК-5026, ТП-2257, ТП-2666, ТП-2482, ТП-2234 ПАО «Одессаоблэнерго» и другим эксплуатирующим организациям.

Общее электроснабжение в данном районе осуществляется от подстанции ПС «Крымская» (110/10 кВ), возможно, также электроснабжение от ПС «Марсельская» (110/6 кВ), ПС «Суворовская» (110/10 кВ), ПС «Эпсилон» (110/10 кВ) и ПС «Центролит» (220/110/10 кВ).

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго», суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 10,6 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 8,1 МВт.

По прогнозу ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» ожидается увеличение потребления электроэнергии на 4,5 МВт. Общее суммарное потребление должно составить 14,0 МВт.

Значительного увеличения потребления электроэнергии не планируется, т. к. размещаемые объекты не относятся к энергоемким учреждениям. Также не предусматривается строительство новых трансформаторных подстанций. Планируемые мероприятия – модернизация существующих объектов системы электроснабжения.

Электроснабжение зданий рассматриваемого района предусмотрено на напряжении 6-0,4 кВ кабельными линиями электропередачи от существующих, новых и модернизируемых ТП.

Магистральные воздушные линии электропередач напряжением 110 кВ и более на данной отсутствуют.

Вдоль подземных кабельных линий электропередачи до 1 кВ, проложенных под тротуарами на земельном участке от крайних кабелей на расстоянии 0,6 м в направлении зданий и сооружений и на расстоянии 1 м в направлении проезжей части улицы устраивается охранный зона.

Территория на удалении от ТП на 3,0 м является охранной зоной и ограждается сетчатым ограждением. Санитарный разрыв до жилых и общественных зданий – 10 м, до лечебных – не менее 25 м, до оздоровительных учреждений – 15 м.

Настоящим ДПТ не планируется строительство новых жилых домов и увеличение населения.

Для обеспечения электроснабжения жилых домов, общественных зданий, предприятий и учреждений обслуживания, размещаемых на территории микрорайонов в качестве сопутствующих объектов, не планируется размещение трансформаторных подстанций ТП 10-6/0,4 кВ. Возможно размещение распределительных пунктов РП 10-6 кВ.

В настоящее время ориентировочная потребность в электроэнергии для обеспечения электропитания планируемых к размещению объектов должна составить до 1,00 кВт. По степени надежности электропотребители отнесены к

III категории.

В качестве современных видов источников электрической энергии предлагается применение гелио-, геотермальных, ветровых установок и пр.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство автосалона с предприятиями обслуживания и реконструкция существующей автомойки, что влечет необходимость перекладки существующего силового электрокабеля. Расчетная величина переносимых сетей определяется при разработке проекта переноса наружных сетей. Подключение новых общественных зданий планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей будет уточнена.

17. Тепло- и газоснабжение.

Основным источником теплоснабжения является внешние тепловые сети, подключенные к существующим районным котельным «Северная-1», расположенная по адресу: ул. Героев Сталинграда, 80-а и «Северная-2», расположенная по адресу: ул. Паустовского, 29-а. В соответствии с письмом коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» № 07/20т-1016 от 21.11.2014 г., суммарная тепловая нагрузка составляет 29,403 Гкал/час.

Параметры теплоносителя в наружных сетях от указанных котелен: $T_n=110^{\circ}\text{C}$, $T_{об}=70^{\circ}\text{C}$.

На данной территории размещаются магистральные и распределительные тепловые сети. Основные абоненты, получающие теплоэнергию от централизованных источников тепла от коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» - многоэтажные здания.

Теплоснабжение автосалона с предприятиями обслуживания и реконструируемой существующей автомойки планируется обеспечить отместных теплогенераторов. Количество и места размещения источников теплоснабжения, трассы новых распределительных теплосетей, уточняются на дальнейших этапах проектирования с учетом соответствующих технических условий, полученных в установленном порядке.

Годовой расход природного газа на данный период составляет 0,26 млн. м³/год, в том числе, на коммунально-бытовые услуги.

Протяженность газопроводов - общая – 2,298 км, в том числе:

- протяженность газопроводов низкого давления – 1,226 км;

- протяженность газопроводов высокого давления – 1,072 км.

Защитные полосы для газопроводов высокого давления составляет 10,0 м, для газопровода низкого давления составляет 2,0 м.

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

В зависимости от давления газа на вводе, расстояние от ГРП (ШРП) до зданий должно составлять 10,0 – 15,0 м (ДБН В.2.5-20-2001 «Газоснабжение»).

Подключение к газовым сетям размещаемых общественных объектов не предусматривается.

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 современных нетрадиционных источников теплоснабжения. Необходимо также рассмотреть возможность применения в размещаемых объектах термо-ветро-установок в комплексе с теплогенераторами для систем отопления и горячего водоснабжения. Для этого следует предусматривать при соответствующем технико-экономическом обосновании гелио котельные, гелиосистемы для обеспечения горячего водоснабжения.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство автосалона с предприятиями обслуживания и реконструкция существующей

автомойки, что не влечет необходимость перекладки и реконструкции существующих сетей. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ.

18. Сети связи.

В настоящее время в указанном микрорайоне имеются сети средств связи (телефон), радиовещания, кабельного телевидения, охранной сигнализации. При дальнейшем освоении территории данная тенденция сохраняется.

Подключение конкретных абонентов должно решаться на последующих стадиях проектирования на основании конкретных технических условий. Телефонизация предусматривается за счет использования кабельной сети существующей и проектируемой телефонной канализации. Для качественной телефонной связи, организации IP-телефонии и скоростной передачи данных на объектах рекомендуется использовать оптоволоконные кабели.

В данном микрорайоне телефонная связь осуществляется на базе автоматических телефонных станций.

Расчетная суммарная емкость АТС в настоящее время в границах участка зоны влияния расчетное количество составляет - 8280 абонентов (из расчета один телефон на одну семью), а на расчетный срок эта цифра не должна изменяться, т. к. не планируется размещение новых жилых домов.

Расчетная потребность в количестве номеров в общественных объектах в настоящее время 1656 шт. (из расчета 20 % от количества семей), а на расчетный срок должна составить 2070 шт. (из расчета 25 % от количества семей).

Местные АТС планируется размещать в центрах телефонных нагрузок с учетом перспектив развития.

Количество телефонов и радиоточек в настоящее время составляет 8280 телефонных пар и радиоточек. На период 3-7 лет расчетное количество телефонов и радиоточек увеличивать не планируется.

Оборудование подстанций емкостью 1000-2000 номеров может быть размещено в приспособляемых жилых помещениях с соблюдением необходимых мер пожарной и взрывобезопасности.

Телефонные и радиотрансляционные сети выполнены в подземном (кабельном) исполнении.

В жилых домах размещены подводящие линии кабельного телевидения.

В настоящее время в указанном районе работают ООО ТК «ELAN», ООО «Независимая телекомпания Норма-ТВ», ООО ТРК «Бриз».

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

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство автосалона с предприятиями обслуживания и реконструкция существующей автомойки, которые будут подключены к сетям средств связи (телефон), радиовещания, кабельного телевидения, системам охранной сигнализации. Подключения жилых домов планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, на основании которых должны быть разработаны проекты подключения к слаботочным сетям. Протяженность переносимых сетей уточняется по проектным решениям.

19. Противопожарные мероприятия.

При разработке детального плана учитывались требования пожарной безопасности в соответствии с ДБН 360-92** и НАПБ А.01.001-2004 "Правила пожарной безопасности Украины".

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства», ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей», ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления», другими действующими строительными нормами и правилами и обеспечивают безопасную эксплуатацию зданий и сооружений, размещенных на территории микрорайона.

Расстояния между зданиями и сооружениями соответствуют противопожарным нормам и обеспечивают возможность подъезда пожарных машин к жилым домам. Принятые решения принципиально не нарушили сложившуюся систему подъездов специального автотранспорта к участкам существующих, строящихся и планируемых к размещению зданий.

Вокруг зданий предусмотрен проезд пожарных машин для обеспечения доступа пожарных подразделений в любую квартиру. Подъезд пожарных машин к придомовым территориям организован по внутримикрорайонным проездам с асфальтобетонным покрытием.

Расстояние от края проезда, предназначенного для проезда пожарных автомашин, до стен здания условной высотой 26,5 м принято 5 м и 8 м для зданий условной высотой 47,0 м.

Ширина основных (двуполостных) проездов составляет 5,5÷6 м, второстепенных (однополосных) - 3,5÷4,2 м. На второстепенных (однополосных) проездах предусмотрены разъездные площадки шириной 6 и длиной 15 м, которые расположены на расстоянии не более 75 м друг от друга. Тупиковые проезды имеют максимальную длину не более 150 м и заканчиваться разворотными площадками, на которых обеспечивается возможность разворота пожарных машин. В плане эти площадки имеют габаритные размеры не менее 12,0х12,0 м. такие же площадки устраиваются около подземных резервуаров. На указанных площадках и на удалении 5,0 м от мест установки пожарных гидрантов, размещения пожарного оборудования запрещена стоянка автотранспорта. В этих местах вывешены запретительные знаки. Места размещения пожарных гидрантов и пожарных водоемов обозначены соответствующим буквенным обозначением.

В зоне между зданиями и проездами, а также на расстоянии 1,5 м от проезда со стороны, противоположной зданию, не размещаются ограждения, воздушные линии электропередачи и не устраивается рядовая посадка деревьев.

Наружное пожаротушение предусматривается от существующих пожарных гидрантов и резервуаров. Для увеличения зоны обслуживания пожарными резервуарами, от них прокладываются тупиковые трубопроводы длиной не более 200 м. Удаленность пожарных резервуаров от запитывающих магистральных водонесущих сетей не превышает 250 м. Подача воды для заполнения в пожарный резервуар производится по пожарным рукавам.

Заглубленные насосные станции размещаются на расстоянии не меньше 10 м от подземных резервуаров и трубопроводов.

Общее расчетное количество людей, проживающих в настоящее время на территории участка зоны влияния разрабатываемого ДПТ составляет 20700 человек. Расчетное число населения в границах разработки по материалам ДПТ не должно быть увеличено. Для территории, на которой проживает от 10 до 25 тыс. жителей, количество одновременных пожаров – 2, расход воды на внешнее пожаротушение – 15 л/с. на 1 пожар. Расход воды на внешнее пожаротушение жилых домов и общественных зданий, размещенных и размещаемых на территории микрорайона, (этажность 5÷16 этажей, строительный объем одной секции до 50 тыс. м³) – 25 л/с. на 1 пожар. Приведенные цифры не являются окончательными и могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

Существующие пожарные депо ГПСЧ №4 (ул. Черноморского казачества, 88) и ГПСЧ №12 (20-й км Старокиевского шоссе, Кулиндоровский промузел) размещаются на расстоянии от территории микрорайона, превышающим нормативное. Согласно решениям разрабатываемого генерального плана, должно быть размещено пожарное депо на 4 пожарных автомобиля по адресу: Южная дорога (район пляжа Лузановка).

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

Степень огнестойкости жилых домов и общественных зданий – I-II.

При разработке ДПТ предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;
- строительство зданий с применением конструкций и материалов, обеспечивающих I-II степень огнестойкости;
- решения принимаемые при проектировании генеральных планов объектов, объемно-планировочные решения, должны обеспечивать доступ в любую квартиру или помещение пожарных подразделений. Доступ пожарных обеспечивается с авто лестниц и автоподъемников (в пределах технических возможностей);
- эвакуация осуществляется в течение расчетного времени;
- конструкция дорожного покрытия дорожек и проездов, предназначенных для движения автолестниц или автоподъемников рассчитана на нагрузку 53 т;
- применение материалов группы по горючести «НГ» и «Г1», по дымообразующей способности «Д1»;
- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;

- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть использованы для концентрации населения до эвакуации.

Расчет объема пожарных резервуаров

Для жилых зданий:

Расход воды на внешнее пожаротушение при численности населения от 10-25 тыс. чел. составляет – 15л/с (согласно табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013).

Время тушения пожара 3 часа.

Общий объем пожарных водоемов составляет - $15\text{л/с} \times 3,6 \times 3\text{ч} = 162\text{м}^3$.

Общая потребность составляет 3 резервуара объемом по 60м^3 .

Для общественных зданий:

Расход воды на внешнее пожаротушение при количестве этажей от 3-6 включительно составляет – 20л/с (согласно табл. 4 ДБН В.2.5-74:2013).

Время тушения пожара 3 часа.

Общий объем пожарных водоемов составляет - $20\text{л/с} \times 3,6 \times 3\text{ч} = 216\text{м}^3$.

В зоне размещения автосалона с предприятиями обслуживания и реконструкция существующей автомойки планируется устройство 1 резервуаров объемом 36м^3 .

Мероприятия по защите населения в чрезвычайных ситуациях природного или техногенного характера включают:

- строительство специальных сооружений и убежищ, способных укрыть людей во время развития опасного природного процесса и полностью защитить их от угрозы;
- повышение устойчивости зданий и сооружений воздействию природной стихии;
- защитные инженерные мероприятия (противосейсмические, противооползневые и др.);
- эвакуационные мероприятия;
- мероприятия медицинской защиты.

Потенциально небезопасным объектом являются АЗС и водонасосная станция «Котовская».

В связи с размещением на территории микрорайона не сейсмостойких жилых домов и общественных зданий, при разработки ДПТ предлагается устройство участков зеленых зон общего пользования, расположенных вне зон обрушения зданий и сооружений. В случае возникновения экологической или техногенной катастрофы в мирное время, здесь должны быть организованы места сбора людей. Такие участки не ограждаются. Бытовое обеспечение организовано за счет использования существующих общественных предприятий и учреждений, размещаемых на данной территории, а при необходимости, дополнительно оборудуются мобильными объектами.

Для обеспечения подъезда специального автотранспорта к объектам, размещенных на территории микрорайона, в границах проезжих частей магистральных улиц устраивается проезд, шириной 7 м, который не будет завален обломками зданий и сооружений.

Вокруг домов, построенных или запроектированных без учета требований, предъявляемых к сейсмостойким домам, в границах зон возможных завалов не планируется устройство каких-либо площадок, на которых возможно массовое пребывание людей.

Высота дошкольных детских учреждений не превышает двух этажей, школьных учреждений - трех этажей

Смежные участки здания с перепадом высот более 5 м отделены между собой антисейсмическими швами.

Для снижения сейсмической реакции зданий и сооружений от землетрясений, в основаниях и фундаментах новых объектов планируется устройство элементов сейсмоизоляции.

При разработке проектной документации на строительство, для дальнейшего проектирования необходимо получить технические условия от органов Государственного контроля в сфере пожарной и техногенной безопасности в Одесской области.

20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

По своим показателям, территория микрорайона может быть отнесена к пригодным для градостроительной деятельности. Основные мероприятия по инженерной подготовке приведены ниже.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», территория микрорайона, в границах которого разрабатывается ДПТ, относится к сейсмической зоне (7 баллов).

Территория в границах разрабатываемого ДПТ находится в зоне подтопления.

По данным Управления инженерной защиты территорий и развития побережья гидрологические условия в целом по району характеризуются наличием грунтового водоносного горизонта с глубиной залегания уровня в пределах 2÷5 м от дневной поверхности и подземным слабонапорным водоносным горизонтом.

Для обеспечения мероприятий по противостоянию возможному подтоплению территории при размещении новых объектов следует применять дренажную систему.

В границах указанной территории отсутствуют подземные выработки.

Мероприятия, которые должны быть выполнены при застройке данной территории необходимо разрабатывать после детальных инженерно-геологических и тщательных гидрогеологических исследований при дальнейшем проектировании. Целью этих исследований является выявление зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород, может возникнуть необходимость выполнять дополнительные мероприятия по усилению оснований и фундаментов, разработать мероприятия по понижению уровня грунтовых вод.

Уточнение бальности территории следует выполнить после проведения изыскательских работ по микросейсмрайонированию.

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 «Благоустройство территорий».

В границах участка разработки ДПТ располагаются территории, которые требуют дополнительных мероприятий по инженерной подготовки по следующим причинам:

- отнесение территории к сейсмической;
- наличия лессовидных грунтов;
- территории возможного подтопления.

При разработке ДПТ определены следующие мероприятия по инженерной защите, которые должны обеспечить:

- предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня отрицательного воздействия на защищаемые территории, здания и сооружения, действующих и связанных с ними возможных опасных процессов;

- наиболее полное использование местных строительных материалов и природных ресурсов;
- возможность преимущественного применения активных методов защиты;
- применение мероприятий по сейсмоизоляции строящихся зданий, которые должны включать в себя линейные и нелинейные элементы;
- разработку мероприятий по повышению уровня сейсмостойкости существующих не сейсмостойких зданий, расположенных на территории микрорайона;
- производство работ способами, не приводящими к появлению новых и (или) интенсификации действующих геологических процессов;
- сохранение заповедных зон, ландшафтов, исторических памятников и т. д.;
- сочетание с мероприятиями по охране окружающей среды.

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

Для предупреждения просадочности грунтов и достижения стойкой эксплуатационной надежности здания и сооружений, при строительстве следует выполнять мероприятия по увеличению несущей способности грунтов, повышение качества конструктивных мероприятий:

- применение конструктивной схемы зданий в соответствии с сейсмическими условиями участка;
- повышение несущей способности и общей пространственной жесткости конструкции здания;
- увеличение стойкости с помощью гибких соединений конструкций, которые должны обеспечивать нормальную работу при деформациях оснований.

Наличие лессовидных суглинков (II тип просадочности по грунтовым условиям), требует дополнительных мероприятий по подготовке оснований под капитальную застройку, необходимо, также, выполнить более детальное инженерно-геологическое и инженерно-строительное обследование участков под здания и сооружения.

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 вертикальной планировки были решены вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативных продольных и поперечных профилей улиц, способы и направления отвода дождевых и талых вод.

Отвод поверхностных вод на перспективу планируется в виде закрытой дождевой канализации с подключением ее в городскую магистральную сеть. Применение открытой водоотводящей сети предполагается на придомовых территориях, участках озеленения общего пользования, на одноуровневых

пересечений улиц, проездов и тротуаров.

По ул. Жолио Кюри и ул. Генерала Бочарова планируется прокладка ливневого коллектора во временных границах на расчетного срока.

Вертикальная планировка существующих улиц с твердым покрытием остается без коренных изменений.

В соответствии с решениями генерального плана на перспективу отвод поверхностных вод будет осуществляться по измененной схеме.

К основным мероприятиям инженерной защиты от подтопления участка строительства автосалона с предприятиями обслуживания и реконструкция существующей автомойки:

- создание искусственного рельефа для отвода поверхностных вод в общегородскую систему;
- регулирование стока и отвода поверхностных вод;
- устройство дренажных систем и отдельных дренажей.

Так как территория относится к категории повышенной сложности инженерно-геологических и строительных условий освоения, при освоении такой территории необходимо уделить внимание тщательному выполнению организации рельефа и отведению поверхностных вод.

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

21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

С целью формирования здоровой и комфортной среды проживания, мест приложения труда и обеспечения охраны природной среды, решениями детального плана территории рекомендовано выполнение ряда планировочных и инженерных мероприятий по обустройству территории.

В границах микрорайонов на расчетный период не планируется размещение объектов, требующих создания санитарно-защитных зон. К размещению на данной территории предложены объекты, требующие санитарные разрывы не превышающие 50 м. Эти объекты группируются между собой.

Санитарные зоны планируется озеленять в соответствии с требованиями строительных и санитарных норм.

В границах разработки ДПТ отсутствуют предприятия, требующие устройство санитарно-защитных зон и выделяющие вредные выбросы в почву, воду или в атмосферу. Объекты инженерной инфраструктуры, имеющие санитарно-защитные зоны (санитарные) – канализационные насосные станции, ГРП (ШРП).

В период строительства следует обеспечить безопасность природной среды от загрязнений от технологических процессов производства работ. Территория микрорайона не принадлежит ни к заповедникам, ни к сельскохозяйственным землям. На площадке отсутствуют залежи полезных ископаемых.

По данным Департамента экологии и природных ресурсов места удаления отходов, склады непригодных и запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов на данной территории отсутствуют. Информация о наличии источников превышенного радиационного природного фона и радионуклидов – отсутствует. Источник загрязнения подземных вод от предприятий на данной территории отсутствуют.

В границах зоны акустического дисбаланса не планируется размещение жилых помещений многоэтажных домов, помещений для работы с детьми, площадок для отдыха населения.

В виду отсутствия воздушных линий ЛЭП в данном районе, защита населения от воздействия электрического поля воздушных линий электропередачи (ЛЭП) напряжением до 220 кВ не планируется.

На территории микрорайона не планируется размещение предприятий, являющимися источниками радиоактивного и химического загрязнения.

Охрана и рациональное использование природных ресурсов.

Общая экологическая обстановка в районе разработки ДПТ нормальная. Источников загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами в границах территории микрорайона, за исключением транзитного большегрузного автотранспорта, нет. При разработке настоящего ДПТ предусматривается следующий комплекс

мероприятий, направленных на обеспечение охраны окружающей среды:

- Ориентация предлагаемых под строительство жилых домов и общественных зданий, обеспечивающая продолжительность инсоляции помещений, согласно ДБН 360–92**;
- Размещение зданий на нормативных расстояниях от объектов, имеющих санитарно-защитные, санитарные и охранные зоны, согласно ДБН 360–92**;
- Озеленение и посадка деревьев на территориях не менее 60 % участков санитарно-защитных, санитарных и охранных зон;
- Озеленение участков общего пользования с высоким уровнем благоустройства, уход и очистка территорий;
- Защита почв от механического, химического и бактериального загрязнения, сохранение почвенно-растительного покрова;
- Вертикальная планировка территории, обеспечивающая поверхностный сток дождевых и талых вод;
- Для защиты от акустического загрязнения вдоль магистральных улиц, обеспечения акустического режима эксплуатации объектов, которой отвечает гигиеничным нормативам, планируется применение градостроительных, строительных и конструктивных решений, а, также, использование административно-организационных мероприятий;
- Жилая застройка, детские сады и школы размещаются в удалении от источников акустического загрязнения;
- Применение звукозащитных сооружений или защитных элементов в сооружениях первой очереди застройки;
- Применение естественных и искусственных акустических экранов;
- Своевременный ремонт дорожных покрытий, прилегающих к участку внутриквартальных проездов.

Охрана атмосферы, водных объектов и грунтов от загрязнения.

Освоенная территория оснащена системами водоснабжения, фекальной канализации, электроснабжения, отопления (центральное), сетями связи. Сброс фекальных вод осуществляется в городские закрытые сети.

Земляные работы по прокладке наружных инженерных сетей производятся на удалении не ближе 2 м от стволов деревьев и 1 м до кустарника.

После окончания строительства зданий и сооружений, территории стройплощадок должны быть очищены от строительного мусора.

Придомовые и приобъектные территории, свободные от застройки, после окончания строительно-монтажных работ подлежат благоустройству и озеленению в соответствии с проектными решениями.

Травосмесь, предназначенная для посадки на газонах должна иметь плотную корневую систему.

Вертикальная планировка поверхности земли выполнена с уклонами,

обеспечивающими поверхностный водоотвод и исключая застой воды.

При производстве строительно-монтажных работ следует соблюдать требования по предотвращению запыленности и загазованности воздуха. Меры по охране окружающей среды следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 3.01.01-85 и СНиП 3.05.03-85 п. 9.

22. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.

Решениями, принятыми при разработке детального плана территорий микрорайонов III-3-2, III-3-3 и границей г. Одессы на временной этап от 3 до 7 лет предусматриваются следующие мероприятия:

1. детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков;

2. определяется возможность размещения автосалона с предприятиями обслуживания;

3. оценивается и анализируется возможность реконструкции существующей автомойки;

4. оценивается и анализируется возможность разбивки бульвара;

5. оценивается и анализируется достаточность количества мест в детских школьных и дошкольных учреждений обслуживания;

6. оценивается и анализируется необходимое количество мест постоянного и временного хранения автотранспорта жителей микрорайона, сотрудников и посетителей автосалона с предприятиями обслуживания и автомойки;

7. разрабатываются решения по благоустройству участка автосалона с предприятиями обслуживания и автомойки;

8. упорядочение транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях;

9. определяют пути обеспечения занятости населения за счет создания новых объектов.

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя, так же, определение необходимых мероприятий по благоустройству придомовых территорий.

23. Техничко-экономические показатели.

№№ пп	Показатели	Единица измерения	Сущест- вующее состояние	Этап от 3 лет до 7 лет	Этап от 15 лет до 20 лет
1.	Территория				
	Территория в границах проекта, в том числе:	га/%	<u>13,00</u> 100	<u>13,00</u> 100	<u>13,00</u> 100
	Вне границ красных линий	га/%	<u>6,35</u> 48,85	<u>6,35</u> 48,85	<u>6,35</u> 48,85
	В границах красных линий, в том числе:	га/%	<u>6,65</u> 51,15	<u>6,65</u> 51,15	<u>6,65</u> 51,15
	- жилая застройка в том числе:	га/%	<u>1,15</u> 8,85	<u>1,15</u> 8,85	<u>1,15</u> 8,85
	а) кварталы садовой застройки	га/%	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
	б) кварталы многоэтажной застройки (с учетом общежитий)	га/%	<u>1,15</u> 8,85	<u>1,15</u> 8,85	<u>1,15</u> 8,85
	- площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)	га/%	<u>0,33</u> 2,54	<u>0,38</u> 2,92	<u>0,38</u> 2,92
	- зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)	га/%	<u>4,67</u> 35,92	<u>4,62</u> 35,54	<u>4,62</u> 35,54
	- в том числе, природоохранного значения	га/%	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
	- улицы, площади (кроме улиц и площадей микрорайонного значения)	га/%	<u>4,93</u> 37,92	<u>4,93</u> 37,92	<u>4,93</u> 37,92
	- территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.)	га/%	<u>1,92</u> 14,77	<u>1,92</u> 14,77	<u>1,92</u> 14,77
	- другие территории	га/%	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
	2.	Население			
Численность населения, всего в том числе:		тыс. чел.	2,530	2,530	2,530
- в садовой застройке		тыс. чел.	0,000	0,000	0,000

	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс. чел.	2,530	2,530	2,530
	Плотность населения	чел./га	380	380	380
	- в садовой застройке	чел./га	0	0	0
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел./га	380	380	380
3.	Жилой фонд				
	Жилой фонд, всего в том числе:	тыс м ² общей площади %	<u>50,600</u> 100	<u>50,600</u> 100	<u>50,600</u> 100
	- садовой	тыс м ² %	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00
	- многоквартирной	тыс м ² %	<u>50,600</u> 100	<u>50,600</u> 100	<u>50,600</u> 100
	Средняя жилобеспеченность, в том числе:	м ² /чел.	20,00	20,00	20,00
	- садовой	м ² /чел.	0,00	0,00	0,00
	- многоквартирной	м ² /чел.	20,00	20,00	20,00
	Убытие жилого фонда	тыс. м ² общей площади	0,00	0,00	0,00
	Жилое строительство, всего:	тыс. м ² общей площади квартир (зданий)	<u>50,600</u> 1012	<u>50,600</u> 1012	<u>50,600</u> 1012
	В числе по видам:				
	- садовая застройка (одноквартирная застройка)	тыс. м ² зданий	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0
	- многоквартирная застройка	тыс. м ² квартир	<u>50,600</u> 1012	<u>50,600</u> 1012	<u>50,600</u> 1012
	Из нее:				
	- малоэтажная (1-3 этажа)	тыс. м ² квартир	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0
	- среднеэтажная (4-5 этажа)	тыс. м ² квартир	<u>15,600</u> 312	<u>15,600</u> 312	<u>15,600</u> 312
	- многоэтажная (6 этажей и выше)	тыс. м ² квартир	<u>35,000</u> 700	<u>35,000</u> 700	<u>35,000</u> 700
	В том числе:				
	- 6-9	тыс. м ² квартир	<u>27,200</u> 544	<u>27,200</u> 544	<u>27,200</u> 544
	- 10 и выше	тыс. м ² квартир	<u>7,800</u> 156	<u>7,800</u> 156	<u>7,800</u> 156
	Жилое строительство за счет проведения реконструкции	тыс м ²	0,00	0,00	0,00

	существующей застройки				
4.	Учреждения и предприятия обслуживания				
	Дошкольные учебные заведения	мест	95	95	95
	Общеобразовательные учебные заведения	учеников	338	338	338
	Средние специальные учебные заведения	учащихся	-	-	-
	Высшие учебные заведения	студентов	-	-	-
	Стационары (лечебные) всех видов	койка	-	-	-
	Поликлиники	посещений в смену	61	61	61
	Спортивные залы общего использования	м ² площади пола	202	202	202
	Открытые плоскостные сооружения в жилом квартале (микрорайоне)	га	0,03	0,03	0,03
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале (микрорайоне)	м ² общей площади	177	177	177
	Библиотеки	тыс. единиц хранения	9	9	9
	Магазины	м ² торговой площади	253	743	743
	Предприятия общественного питания	мест	18	68	68
	Учреждения бытового обслуживания	раб. мест	5	5	5
Оздоровительные учреждения	мест	0	0	0	
Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт					
Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая, строящаяся)	км	0,69	0,69	0,69	
в том числе:					
- магистральные улицы общегородского значения	км	0,0	0,0	0,0	
- магистральные улицы	км	0,0	0,69	0,69	

5.

районного значения				
Количество транспортных развязок в разных уровнях	ед.	-	-	-
Количество подземных и надземных пешеходных переходов	ед.	-	-	2
Плотность улично-дорожной сети, всего:	км/ км ²	5,31	5,31	5,31
в том числе:				
- магистральные сети	км/ км ²	0,0	5,31	5,31
Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц) всего:	км	0,69	0,69	0,69
в том числе:				
- трамвай	км	0,0	0,0	0,0
- троллейбус	км	0,0	0,0	0,0
- автобус (маршрутное такси)	км	0,69	0,69	0,69
Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц)	км/ км ²	5,31	5,31	5,31
Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	1055	1055	1055
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	0	0	0
Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	машино-мест	101	101	101

6.

Инженерное оборудование				
<i>Водоснабжение</i>				
Водопотребление, всего	тыс. м ³ сутки	*	***	***
<i>Канализация</i>				
Суммарный объем сточных вод	тыс. м ³ сутки	*	***	***
<i>Электроснабжение</i>				
Потребление суммарное	МВт	10,6	14,0**	14,0**
в том числе, на бытовые нужды	МВт	8,1	***	***
Количество квартир, оборудованных	ед.	856	856	856

	электроплитами				
	<i>Газоснабжение</i>				
	Расход газа, всего	<u>млн. м³</u> год	0,26	***	***
	- в том числе на коммунально-бытовые услуги	<u>млн. м³</u> год	*	*	*
	Протяженность газовых сетей (строительство)	км	2,298	***	***
	<i>Теплоснабжение</i>				
	Потребление суммарное	Гкал/час	*	***	***
	Протяженность сетей (строительство, переключивание)	км	*	***	***
	Инженерная подготовка и благоустройство				
7.	Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовки по различным причинам	га/% от тер.	<u>2,00</u> 15,38	<u>2,00</u> 15,38	<u>0,00</u> 0,0
	Протяженность закрытых водостоков	км	0,0	0,0	0,69
	Охрана окружающей среды				
8.	Санитарно-защитные зоны, всего	га	2,8		
	- в том числе, озелененные	га	0,84		
	Ориентировочная стоимость строительства (указать в ценах какого года)				
9.	Общая стоимость жилищно-гражданского строительства в том числе:	млн. грн.	*	*	*
	- жилищное	млн. грн.	*	*	*
	- учреждения и предприятия обслуживания	млн. грн.	*	*	*
	Улично-дорожная сеть и пассажирский транспорт в том числе:	млн. грн.	*	*	*
	- улично-дорожная сеть, всего	млн. грн.	*	*	*
	- автомобильные туннели	млн. грн.	*	*	*
	- транспортные развязки в разных уровнях	млн. грн.	*	*	*
	- автостоянки и гаражи	млн. грн.	*	*	*
	Инженерное оборудование, всего в том числе:	млн. грн.	*	*	*
	- водоснабжение	млн. грн.	*	*	*
	- канализация	млн. грн.	*	*	*

- электроснабжение	млн. грн.	*	*	*
- связь и сигнализация	млн. грн.	*	*	*
- газоснабжение	млн. грн.	*	*	*
- теплоснабжение	млн. грн.	*	*	*
- инженерная подготовка	млн. грн.	*	*	*
- дождевая канализация	млн. грн.	*	*	*

* информация отсутствует

** прогнозируемая величина

*** определяется на более поздних стадиях проектирования

II. Исходные данные.

Задание на разработку детального плана территории микрорайона с учетом размещения жилой и общественной застройки в г. Одессе.

Решение Одесского городского совета № 6284-VI от 25.02.2013 г. «О разработке детального плана территории ограниченной застройкой микрорайона III-3-2, III-3-3 и границей г. Одессы».

Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/652-09-05 от 05.05.2015 г.

Письмо Отдела образования Суворовской районной администрации Одесского городского совета № 1129 от 23.04.2015 г.

Письмо Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области № 03/619 от 16.04.2015 г.

Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-13/1069 от 17.04.2015 г.

Письмо Главного управления Государственной службы Украины по чрезвычайным ситуациям в Одесской области № 01/2567/10 от 28.04.2015 г.

Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации № 1568/08-14/1800 от 14.04.2015 г.

Письмо публичного акционерного общества «Одессагаз» № 894/09 от 27.04.2015 г.

Письмо публичного акционерного общества «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-1724 от 20.04.2015 г.

Прилагаемые материалы.

1. Квалификационный сертификат ответственного исполнителя отдельных видов работ (услуг), связанных с созданием объектов архитектуры серия АА № 001982