

# 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** **в границах улиц:** **Фонтанская дорога, Черняховского, Маршала Говорова,** **Пионерской в г. Одессе**

**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

Суровая О.С.

Одесса 2015

### Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
1.	<b>I. Текстовые материалы</b>			
	Пояснительная записка с графическими материалами	книга	-	0449-ДПТ-015
2.	<b>II. Исходные данные. Прилагаемые материалы</b>			
3.	<b>III. Графические материалы</b>			
3.1	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-2	1:10 000	0449-ДПТ-015
3.2	План существующего использования территории	Лист формата А-0	1:1 000	0449-ДПТ-015
3.3.	Опорный план	Лист формата А-0	1:1 000	0449-ДПТ-015
3.4.	Схема существующих планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	0449-ДПТ-015
3.5	Схема прогнозируемых планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	0449-ДПТ-015
3.6.	Проектный план (I этап)	Лист формата А-0	1:1 000	0449-ДПТ-015
3.6.1	Проектный план (расчетный срок)	Лист формата А-0	1:1 000	0449-ДПТ-015
3.7	План красных линий	Лист формата А-2	1:2 000	0449-ДПТ-015
3.8	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей, фотофиксация (ул. Фонтанская дорога)	Лист формата А-3	1:2 00	0449-ДПТ-015
3.9	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей, фотофиксация (ул. Черняховского)	Лист формата А-3	1:2 00	0449-ДПТ-015
3.10	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей, фотофиксация (ул. Пионерская)	Лист формата А-3	1:2 00	0449-ДПТ-015
3.11	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей, фотофиксация (ул. Маршала Говорова)	Лист формата А-3	1:2 00	0449-ДПТ-015
3.12	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2	1:2 000	0449-ДПТ-015
3.13	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2	1:2 000	0449-ДПТ-015
3.14	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-2	1:2 000	0449-ДПТ-015

3.15	Схема зонирования территории	Лист формата А-2	1:2 000	0449-ДПТ-015
3.16	Схема размещения пожарного депо, учреждений здравоохранения, образования с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-3 +А-2	1:20 000 1:5 000	0449-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.....	10
4.1. Климат.....	10
4.2. Геологическое строение.....	11
4.3. Инженерно-строительная оценка.....	11
4.4. Характеристика экологических условий. Атмосферный воздух.....	12
4.5. Грунты.....	12
4.6. Радиационное состояние.....	12
4.7. Электромагнитный фон.....	12
4.8. Акустический режим.....	12
5. Оценка существующей ситуации.....	13
5.1. Характеристика существующей застройки.....	13
5.2. Инженерное оснащение.....	19
5.3. Транспорт.....	20
5.4. Озеленение и благоустройство.....	20
5.5. Планировочные ограничения.....	22
6. Использование территории.....	24
6.1. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	26
7. Характеристика видов использования территории.....	28
7.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	29
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.....	30
9. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	31
9.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	32
9.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	37
10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	47
11. Жилой фонд и расселение.....	48
12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	57
13. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	71
14. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	74
15. Водоснабжение и канализация.....	74
16. Электроснабжение.....	16
17. Тепло- и газоснабжение.....	76
18. Сети связи.....	77
19. Противопожарные мероприятия.....	78
20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	79

21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	82
22. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет....	83
23. Техничко-экономические показатели.....	85

## 1. Вступление.

Детальный план территории в границах улиц: Фонтанская дорога, Черняховского, Маршала Говорова, Пионерской в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета № 6287-VI от 25.02.2015 г.

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

Основной целью разработки детального плана территории является уточнение и детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах разработки, с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков.

При разработке детального плана территории указанного квартала использованы технико-экономические показатели 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 «Состав и содержание детального плана территории»;
- ДБН 360-92\*\* «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений»;
- 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.2.2-10-2001 «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.2.2-2-2008 «Состав, содержание, порядок разработки, согласования и утверждения научно-проектной документации по определению и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»;
- ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)»
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»;
- Правила благоустройства территории г. Одессы с изменениями;

– специализированным нормативным документам по градостроительству, строительству, благоустройству и инженерному оборудованию территории.

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.

Состав исполнителей детального плана территории в границах улиц: Фонтанская дорога, Черняховского, Маршала Говорова, Пионерской в г. Одессе.

Должность	Ф.И.О	Подпись
Главный архитектор проекта	Суровая О. С.	
Архитектор I кат.	Соловьев О. А.	
Архитектор I кат.	Колесникова М. Е.	
Инженер I кат.	Ткаченко Н. Б.	
Архитектор II кат.	Нагуляк А. О.	
Архитектор II кат.	Саенко Д. Н.	

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

Район для которого разработан ДТП находится вне границы комплексной охранной зоны и вне границ исторических ареалов.

Территориально участок относится к Приморскому району г. Одессы.

Застройка данного района представляет собой малоэтажные жилые дома. Позднее здесь появилась среднеэтажная застройка. Данная тенденция в настоящее время не сохраняется. Застройка в настоящее время представлена многоэтажными жилыми домами, общественными зданиями и объектами обслуживания.

Застройка квартала представляет собой агломерат жилых домов малой этажности дореволюционной постройки, жилых многоэтажных домов, в том числе со встроенными общественными помещениями, постройки второй половины 20 века, жилых домов повышенной этажности со встроенно-пристроенными общественными помещениями постройки настоящего столетия. В границах рассматриваемых кварталов в настоящее время отсутствуют такие объекты обслуживания, как детские дошкольные и школьные учреждения. В то же время, в указанных границах размещаются торгово-офисные здания и т. п. предприятия, здания инженерной инфраструктуры.

На рассматриваемой территории размещены:

– объекты общегородского значения: Благотворительный фонд «Детская деревня АСТР», Прокуратура Приморского района, департаменты внутренней политики и транспорта, связи и организации дорожного движения Одесского городского совета, Одесский городской землеустроительный центр, Управление Государственной казначейской службы в г. Одессе, Национальный университет Одесской юридической академии, роддом № 5;

– объекты районного значения: городская детская поликлиника № 4, городская детская поликлиника № 6.

На данной территории размещается Клинический госпиталь государственной пограничной службы Украины.

В тоже время, постоянное увеличение населения города, рост социального и экономического благополучия людей, влекут за собой необходимость застройки свободных или реконструкции, застроенных ранее, территорий под размещение многоэтажных жилых домов и сопутствующих объектов, размещения объектов приложения труда.

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 увеличиться на 6,9 %.

Исходя из вышеизложенного, в городе остается потребность в освоении новых территорий, которые будут использоваться для строительства жилых многоквартирных домов и общественных зданий, где будут размещены учреждения и предприятия приложения труда горожан.

В настоящее время застройка указанного района характеризуется наличием многоэтажных зданий, сохраняемых малоэтажных жилых домов, объектов гражданского, коммунально-складского и подсобного назначения. Часть существующей малоэтажной застройки является с градостроительной точки зрения малоценной. Планировочные и технические решения этих домов не соответствуют действующим нормативным требованиям. Конструктивные решения и состояние строительных материалов не соответствуют требованиям, предъявляемых нормативными документами для объектов, строящихся



(реконструируемых) на сейсмических территориях.

Сохранение или реконструкция таких зданий не представляется целесообразным.

Тенденция увеличения рабочих мест влечет за собой необходимость создания новых предприятий различной формы собственности. Для приложения труда населения города планируется развитие учреждений образования, предприятий обслуживания, торговли, общественного питания. В основном – это предприятия малого и среднего бизнеса, которые планируется разместить на территории квартала.

Территория имеет довольно хорошо развитую транспортную и инженерную инфраструктуру. Основными транспортными артериями в данном районе являются магистральная улица общегородского значения – Фонтанская дорога и магистральная улица районного значения – ул. Черняховского. По ним осуществляется основное транзитное движение личного автотранспорта и организовано движение общественного транспорта в виде трамвайных, троллейбусных и автобусных маршрутов.

Основные направления развития квартала – реконструкция жилых малоэтажных домов с усилением конструктивных элементов, строительство многоквартирных жилых домов и общественных зданий различной этажности на свободных участках и, за счет реконструкции территорий.

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 и градостроительные условия указанной территории предрасполагают к размещению здесь объектов, формирующих кварталы смешанной жилищно-общественной застройки.

При разработки детального плана территории материалы действующего генерального плана г. Одессы и следующие программы: Программа социально-экономического развития г. Одессы на 2014 г., утвержденной решением Одесского городского совета № 4595-VI от 13.02.2014 г.; Концепция развития молодежного спорта, велосипедного движения и обустройства велосипедной инфраструктуры в г. Одессе на 2013-2018 года, утвержденной решением Одесского городского совета № 3654-VI от 18.07.2013 г.; Программа развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г., утвержденной 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.

### 3. Краткая историческая справка.

2 сентября 1794 г., менее, чем через пять лет после отвоевания у турок этой территории, началось строительство порта и нового города. Императорский рескрипт об этом был подписан за три месяца до того, 27 мая 1794 г. Современное название города – Одесса – появилось в 1795 г.

В 1795 г. по итогам первой переписи населения в Одессе проживало «2 349 душ обоего пола, кроме дворян и служащих». В основном значительную часть составляли беглые крестьяне, записавшиеся в мещане – 566 человек, так называемые, «казённые поселяне» — 300, мещане из разных губерний – 613, евреи – 240, греки – 224, болгары – 60, купцы разных гильдий – 146. В 1797 г. в Одессе проживало уже 3455 человек, в 1814 г. 20 тысяч человек, в 1829 г. 53 тысячи, в 1852 г. 97 тысяч, в 1859 г. 111 тысяч, в 1875 г. 193 тысячи, в 1897 г. 404 тысячи, в 1914 г. — 669 тысяч человек.

К середине XIX века территория рассматриваемого квартала была застроена усадебной застройкой. Здесь размещались довольно крупные пригородные имения.

Позднее, уже в конце XIX – начале XX веков здесь появились довольно крупные поселения. Примером тому может служить коттеджный посёлок «Самопомощь», в состав которого первоначально входило 143 коттеджа.

Уже в советские времена на рассматриваемой территории стали появляться такие планировочные структуры, как детский городок им. Коминтерна. Исторически этот район продолжал относиться к пригородным территориям и застраивался рекреационными объектами.

И только в послевоенное время эти земли были включены в состав города и стали застраиваться многоэтажными жилыми и общественными зданиями. Наиболее интенсивно этот процесс стал происходить во второй половине 50-х – начала 60-х г.г. прошлого столетия.

Впервые развитие города в южном направлении был предусмотрен генеральным планом 1939 г. В послевоенное время в 1947 г. был разработан новый генеральный план города Одессы. Как и генеральным планом 1939 г., в нем намечалось освоение территорий, прилегающих к городу с юга. К сожалению, этот генеральный план не был одобрен местными органами как основа для дальнейшего роста города. Новые жилые районы планировалось размещать на более удаленных от моря территориях.

Реально развитие города в этом направлении стало осуществляться на рубеже 50-х и 60-х годов прошлого века.

С конца 60-х годов застраиваются Аркадийский массив и Чубаевка.

Активная работа по застройке новых территорий была предложена в материалах генерального плана города, разработанного Одесским филиалом Гипрограда и утвержденным в мае 1966 г.

Решения генерального плана 1966 г. получили дальнейшее развитие при разработке генерального плана города 1989 г.

В процессе роста города территории на которых размещались предместья стали застраиваться многоквартирными зданиями.

В процессе развития рассматриваемой территории здесь появилась многоквартирная высотная застройка и объекты соцкультбыта. Такие объекты застраивались на свободных или реконструируемых территориях. Застройка носила в основном очаговый характер. Со временем, застройка стала носить более упорядоченный характер.

В настоящее время на данных территориях сложилась комбинированная застройка, включающая в себя территории многоэтажных жилых домов, общественных зданий, объектов курортно-оздоровительного характера и здравоохранения, коттеджной и малоэтажной блокированной застройки.

Приоритетом, в настоящее время, является жилая многоэтажная застройка.

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

**4.1. Климат.**

Рассматриваемая 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 снежным покровом – 34.

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 час;
- годовая суммарная радиация – 6857 МДж/м<sup>2</sup>.

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  $310^0$  до  $50^0$  и от  $200^0$  до  $290^0$  для данного района не допускается. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

Относительно метеорологических условий, территория 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 освоения по инженерно-геологическим условиям.

Территория расположена в пределах лессового плато Причерноморской низменности определило геологическое строение. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного механического состава, залегающие на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста. Ниже по разрезу залегают толщи понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными мезотическими глинами.

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками, развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи.

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).

#### **4.3. Инженерно-строительная оценка.**

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

Грунтовые условия характеризуются II типом просадочности.

По данным материалов генерального плана, на указанной территории отсутствуют места хранения и утилизации мусора, места размещения складов непригодных или запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов. На указанной территории месторождения минерального сырья не значатся. Объектов, являющихся источниками техногенного загрязнения грунтовых вод в районе разработки ДПТ нет.

Существующий рельеф – спокойный. Уклон развит в восточном направлении – в сторону площади 10 апреля.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному уклону рельефа с

последующим сбрасыванием в закрытую местную сеть дождевой канализации с организацией сброса в коллектора. Очистные сооружения дождевых вод на указанной территории отсутствуют.

Сброс осуществляется в Черное море в районе Аркадии (длина выпуска – 310 м), 10-й станции Б. Фонтана (длина выпуска – 100 м) и в районе 16 станции Б. Фонтана (длина выпуска – 500 м). Коллектора имеют диаметры 2000 и 1840 мм.

#### **4.4. Характеристика экологических условий.**

##### **Атмосферный воздух.**

Согласно метеорологических условий, 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 атмосферного воздуха на рассматриваемой территории осуществляется на стационарных постах № 8, расположенном по адресу: Французский бульвар, 89 № 19, расположенном на 1-ой станции Черноморской дороги. На рассматриваемой территории, по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, превышен уровень ПДК по оксиду углерода.

##### **4.5. Грунты.**

Источниками загрязнения грунтов на данной территории является работа коммунальных служб и деятельность автотранспорта.

На рассматриваемой территории, по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, превышен уровень ПДК по цинку и нитратам.

Уровни загрязнения грунтов по другим показателям 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 кБк/км. Природная радиоактивность не превышает нормативных величин, выходы природного „радо-222” не зафиксированы.

Данные о превышения уровня природного радиационного фона и наличия единичных и природных радионуклидов в Департаменте экологии и природных ресурсов 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. Возможными источниками могут быть 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 антенн, с учетом высотности прилегающей застройки.

#### 4.8. Акустический режим.

Основным источником шума является магистральная уличная сеть. Магистральными улицами общегородского значения является Фонтанская дорога и магистральная улица районного значения - ул. Черняховского. Основные характеристики приведены в таблице 2.

Фонтанская

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
Фонтанская дорога	1570	50	10	75	10	42

В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории положены 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 (65 дБ(А)) может быть достигнуто за счет размещения объекта за пределами границ зоны акустического дискомфорта и применения строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов.

В пределах границ разработки прокладка новых магистральных улиц не планируется.

#### 5. Оценка существующей ситуации.

##### 5.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория расположена в Приморском административном районе города и ограничена:

- с севера – ул. Пионерской;
- с востока – ул. Маршала Говорова;
- с юга – ул. Черняховского;
- с запада — Фонтанской дорогой.

Общая территория разработки ДПТ составляет – 19,64 га.

На территории квартала размещена жилая застройка (дома коммунальной собственности, дома ОСМД), общественная застройка различных форм собственности, объекты коммунального назначения.

Перечень существующих многоквартирных жилых домов приведен в таблице 3.

Таблица 3

№№	Наименование	Адрес
1	10-ти этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	ул. Пионерская, 14
2	4-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	ул. Пионерская, 10
3	2-х этажный жилой дом	ул. Пионерская, 10-а
4	4-ти этажный жилой дом	ул. Кленовая, 2

5	5-ти этажное общежитие	ул. Пионерская, 8
6	14-17-ти этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	ул. Кленовая, 2-а
7	2-х этажный сблокированный жилой дом	ул. Кленовая, 4
8	1-3-ти этажный сблокированный жилой дом	ул. Кленовая, 6
9	1-но этажный сблокированный жилой дом	ул. Пионерская, 8-а
10	2-х этажный сблокированный жилой дом	ул. Кленовая, 11
11	1-но этажный сблокированный жилой дом	ул. Кленовая, 13
12	2-х этажный сблокированный жилой дом	ул. Пионерская, 6
13	2-х этажный сблокированный жилой дом	ул. Пионерская, 6/1
14	2-х этажный сблокированный жилой дом	ул. Пионерская, 6-а
15	2-х этажный сблокированный жилой дом	пер. Тополиный, 17
16	2-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	ул. Черняховского, 2
17	2-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Фонтанская дорога, 31
18	2-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Фонтанская дорога, 29
19	1-но этажный сблокированный жилой дом	Фонтанская дорога, 27
20	1-но этажный сблокированный жилой дом	Фонтанская дорога, 25-а
21	1-но этажный сблокированный жилой дом	Фонтанская дорога, 25-б
22	1-но этажный сблокированный жилой дом	Фонтанская дорога, 25-в
23	12-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенным торгово-развлекательным центром	ул. Черняховского, 4

Перечень существующих встроенных в жилые дома общественных помещений жилых домов приведен в таблице 4.

Таблица 4

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Встроенные общественные помещения, существующие на период обследования		
1	Городской центр по проблемам климактерия; Женская консультация № 1, роддом № 5; Аптека «Ифа»; Сеть магазинов ортопедических товаров «Ортекс»	ул. Пионерская, 14
2	Административные помещения	ул. Пионерская, 10
3	Салон красоты «Марафет»; Общественная приемная депутата Городского Совета Неугодникова А.А.; Сеть кафе «Робин-Бобин»	ул. Пионерская, 8
4	Салон красоты «Анфльор»; Детский центр «Беби Эйнштейн»; Торговая компания ООО «Интерскол Украина»; Телеканал «Медиа-Информ»; Стоматологическая клиника «Babydent»; Интернет-магазин компьютерных игр и игрушек «Blizzard.net.ua»; Языковой центр «Bravo»; Холдинг «ITMSFT»; Интернет-магазин «Korzina Store»	ул. Кленовая, 2-а
5	Юридическая клиника, ОЮА	ул. Черняховского, 2
6	Сеть агентств недвижимости ООО «Капитал»	Фонтанская дорога, 31

7	<p>Студия дизайна и архитектуры «Линия-М»;  Магазин воздушных шаров «МирKlein»;  Цветочный домик «Floristella»;  Магазин канцтоваров «MariaBoutigue»</p>	Фонтанская дорога, 29
8	<p>«Альфа-Банк», ПАО;  Интернет-магазин нижнего белья «Аліса»;  Объединенная банкоматная сеть «АТМоСфера»;  Банкомат «Альфа-Банк», ПАО;  Банкомат «Діамантбанк», ПуАТ;  Банкомат КБ «ПриватБанк», ПАО, Приморский район;  Компания юридических и бухгалтерских услуг «Бизнес-консалтинг»;  Магазин одежды для беременных «В интересном положении»;  Детский клуб «Грядка»;  «Діамантбанк», ПуАТ;  Магазин подарков и сувениров «Камень, ножницы, бумага»;  Сеть магазинов «Кот ученый»;  Курьерская служба ООО «Нова пошта»;  Сеть ателье по ремонту и пошиву одежды, ФЛП Топал Д.А.;  Студия классического танца Антиповой Светланы;  Сеть магазинов сумок и кожгалантереи «Bags ekt»;  Сеть магазинов косметики «Flormar»;  Сеть магазинов одежды «Gloria Jeans»;  Сеть магазинов восточных товаров «Harvintera»;  Магазин женской обуви и аксессуаров «It style»;  Магазин бижутерии и кожгалантереи «Katta-Rina»;  Магазин итальянской одежды, обуви и аксессуаров «Lemio»;  Многопрофильная компания «New Level»;  Сеть магазинов обуви «Nord»;  «People cafe»;  Мини-отель «People Hotel»;  Сеть центров приема отработанных элементов питания «Pererabotka.od.ua»;  Магазин женской одежды «Reina»;  Ресторан «Rokka»;  Магазин косметики и парфюмерии, СПД Власенко Т.В. «TianDe»;  Сеть магазинов косметики и бытовой химии «Watsons»;  Магазин детской одежды «Wojcik»;  Центр горячей йоги «YogaHot»;  Салон красоты «YOU»;  Торгово-развлекательный центр «5 элемент»</p>	ул. Черняховского, 4

Перечень существующих отдельностоящих общественных зданий и сооружений приведен в таблице 5.



Таблица 5

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Отдельстоящие общественные здания и сооружения		
1	Харм Святой Великомученицы Татьяны	Фонтанская дорога, 23-ц
2	Бювет, Приморский район	ул. Пионерская, 2-ю
3	Национальный университет Одесская юридическая академия	Фонтанская дорога, 23
4	Национальный университет Одесская юридическая академия; Банкомат «УКРЕКСІМБАНК», ПуАТ; Школа йоги «Саттва»	ул. Пионерская, 2
5	Административное здание	ул. Пионерская, 2/1
6	Спортивное сооружение	Фонтанская дорога, 23-а/2
7	Одесский медицинский институт, МГУ; ООО «Университетская аптека»	Фонтанская дорога, 23-а
8	«Банк Восток», ПАО; Полиграфический центр «Барва»; Одесская областная федерация «Taekwon-do ITF»	Фонтанская дорога, 25
9	Объединенная банкоматная сеть «АТМоСфера»; Банкомат «Креді Агріколь Банк», ПуАТ; «Креді Агріколь Банк», ПуАТ	Фонтанская дорога, 25-а
10	Кофейня «Coffee Station»	Фонтанская дорога, 25-в/1
11	Учебно-воспитательный комплекс «Астр»; Благотворительный фонд «Детская деревня»	Фонтанская дорога, 25 к. 1
12	Частный детский сад «Лапушка»	Фонтанская дорога, 25 к. 3
13	Спортивная школа «Ника»	Фонтанская дорога, 25 к. 9
14	Бистро «Куры-Гриль-Шаурма»	Фонтанская дорога, 27
15	Цетро фитнеса и красоты «Strong J»	ул. Черняховского, 6-а
16	Клинический госпиталь государственной пограничной службы Украины	ул. Черняховского, 6 к. 1
17	Департамент внутренней политики Одесского городского совета; Департамент транспорта, связи и организации дорожного движения Одесского городского совета; КП «Одесский городской землеустроительный центр»; Прокуратура Приморского района; Фирма по строительству деревянных домов ООО «Салита»; Управление Государственной казначейской службы в г. Одессе	ул. Черняховского, 6
18	Банкомат «УКРЕКСІМБАНК», ПуАТ; «УКРЕКСІМБАНК», ПуАТ	ул. Черняховского, 8
19	Родильный дом № 5	ул. Маршала Говорова, 28
20	Городская детская поликлиника № 4; Сеть аптек «Благо», Приморский район; Магазин детских товаров и канцелярских принадлежностей, СПД Михайлова Н.В.; Центр томографии «Медиарт» ООО «Севилья»;	ул. Маршала Говорова, 26

	Центр красоты и здоровья «Норма плюс»; Научно-производственная компания «О.Д.Пролисок»; Сеть медицинских центров «Asterya-Nova»; Сеть медицинских лабораторий «Nemo Medika»	
21	Городская поликлиника № 6; Аптека «Гомеопат»; Часовня в честь Великомученика и Целителя Пантелеймона	ул. Маршала Говорова, 26-а

На территориях прилегающих кварталов размещаются городское отделение связи № 9, библиотека № 32, швейное училище № 2, ОНЮА, спортивный клуб, детский сад-ясли № 135, сеть ресторанов быстрого питания «McDonald's», сети супермаркетов «Таврия-В», «Сільпо», Международный Гуманитарный Университет и другие учреждения и предприятия обслуживания.

Кроме вышеуказанных объектов в границах территории разработки ДПТ существуют объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

По высотности в настоящее время в границах разработки ДПТ размещаются объекты различной этажности: многоэтажные жилые дома – 9 - 16 этажей, жилые дома средней этажности – 4 - 5 этажей. Малоэтажные индивидуальные и блокированные жилые дома представлены в основном жилыми домами дореволюционной постройки. В некоторых жилых домах размещаются на нижних этажах встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения.

Отдельностоящие общественные здания, размещенные на данной территории – это объекты малоэтажной и среднеэтажной застройки.

На прилегающих территориях располагаются жилые дома и общественные здания различной этажности.

В таблице 6 указаны земельные участки, которые по данным Публичной кадастровой карты Украины, переданы в собственность или пользование.

Таблица 6

№ п.п.	Название землевладельца, землепользователя	Площадь участка га	Дата	Номер	Право-устнавливающие документы на землю	Примечание
1	Одесский городской совет ул. Черняховского, 6	0,0028	15.10.2002	686-XXIV	Решение Одесского городского совета	Арендатор: Непомнящая Т.А.
2	Коммунальное учреждение «Родильный дом № 5» ул. Маршала Говорова, 28	1,1437	04.02.1999	77/06-02	Решение Одесского городского совета	
3	Одесский городской совет. Фонтанская дорога, 27	0,0067	29.04.2002	74-XXIV	Решение Одесского городского совета	Арендатор: ПФ «Сабина»
4	Клишейко О. А. ул. Пионерская, 6	0,0560				Государственный акт Р1 № 465907 27.11.2002

5	Детское село АСТР Фонтанская дорога, 19	3,7623	14.09.1999	202-III		Постоянное пользование
6	В./Ч. № 2524 ул. Черняхов- ского, 6	0,4848	11.10.2004	3321-IV	Решение сессии Приморской райрад- минист-рации	
7	Одесская национальная юридическая академия ул. Пионерская, 2	0,8679	13.11.2002	720- XXIV		Постоянное пользование
8	Одесская национальная юридическая академия ул. Кленовая, 8	1,1801	13.11.2002	719- XXIV	Решение Одесского городского совета	Государ- ственный акт ЯЯ № 205267 16.10.2008
9	Одесский городской совет ул. Кленовая, 6	0,7999	27.06.2006	153-V	Решение Одесского городского совета	Арендатор: УКБ Одесского городского совета
10	Одесский городской совет ул. Черняхов- ского, 6	0,0344	15.10.2002	686- XXIV	Решение Одесского городского совета	Арендатор: Непомнящая Т.А.
11	Рачинский В.Л. Фонтанская дорога, 25-в	0,1000	27.08.2007	2- 7537/07	Заочное решение Приморского районного суда г. Одессы	Государ- ственный акт ЯД № 910832
12	ПАО «Государ- ственный экспортно- импортный банк Украины» ул. Черняхов- ского, 8	0,4734	09.10.2008	3652-V	Решение сессии Приморской райрад- минист-рации	
13	Крапива Н.А. Фонтанская дорога, 25-в	0,0288	28.01.2005	3795-A- V	Решение	
14	Одесский городской совет Фонтанская дорога, 27	0,0051	29.04.2002	74-XXIV	Решение Одесского городского совета	Арендатор: ПФ «Сабина»
15	ЖБТ «Академия» ул. Черняхов- ского, 4-6	0,0107	11.10.2004	3324-IV	Решение сессии Приморской райрад- минист-рации	

16	ЖБТ «Академия» ул. Черняховского, 4-6	0,3144	11.10.2004	3324-IV	Решение сессии Приморской райрад-минист-рации	
----	--	--------	------------	---------	---	--

На территории квартала в границах улиц Пионерской, Генерала Говорова, Черняховского и Фонтанской дороги по данным Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной Государственной администрации расположены следующие объекты: памятник истории местного значения – значимое место, на котором в 1922 г. размещался Детский городок им. Комминтерна (по Фонтанской дороге, 23), решение ОИК № 381 от 27.07.71 г. и № 652 от 25.12.1984 г., памятник монументального искусства местного значения «Утраченное детство», решение ОИК № 652 от 25.12.1984г.

На территории размещается объект природно-заповедного фонда ботаническая памятка природы местного значения – «Дуб обыкновенный» (био группа из 2 деревьев), расположенный по адресу: Фонтанская дорога, 25, решение ОИК № 764 от 29.12.1979 г. и решение ОИК № 493 от 02.10.1984 г. *Согласно охранному обязательству от 12.11.2003г. №86 (зарегистрированому Государственным управлением экологии и природных ресурсов в Одесской области от 12.11.2003г. №МПб 86-569), охрана и содержание возложена, в установленном Законом Украины «О природно-заповедном фонде Украины» порядке, на Благотворительный фонд «Детское село АСТР».* Режим охранной зоны определяется, в соответствии со статьями 39 и 40 Закона Украины «О природно-заповедном фонде Украины».

На территории прилегающих кварталов находятся памятник архитектуры, расположенный по адресу: Фонтанская дорога угол ул. Армейская размещается памятник архитектуры местного значения – Кадетский корпус (учебный корпус училища), 1902 г. постройки, арх. Дмитренко Ю. М., решение ОИК № 392 от 11.08.87 г., памятник истории местного значения «Памятник летчикам 69-го авиаполка на месте военного аэродрома», расположенный на 5-ой станции Большого Фонтана, арх. Мироненко В. И., скульпт. Еременко Н. Я. и Патров В. К., памятник градостроительства и архитектуры местного значения – дендропарк «Победы» (бывший дендропарк им. В. И. Ленина), решение ОИК № 580 от 27.12.91г.

### 5.2. Инженерное оснащение.

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ предусмотрена комплексная инженерная инфраструктура, включающая централизованные системы водоснабжения и канализации, газо- и энергоснабжения, проводного вещания, кабельного и эфирного телевидения, центрального и автономного теплоснабжения объектов.

Состояние сетей – удовлетворительное. Перечень необходимых мероприятий определяется владельцами сетей. В основном требуется проведение, текущего или капитального ремонта. Планируется частичная модернизация сети инженерных коммуникаций, а также, прокладка новых.

В настоящее время на данной территории имеется закрытая сеть дождевой канализации.

Инженерная инфраструктура включает в себя наличие инженерных объектов: котельные, насосные станции различного назначения, трансформаторные подстанции, ГРП, ШРП, подземные резервуары запаса воды для пожаротушения.

### 5.3. Транспорт.

В пределах границ разработки ДПТ расположены магистральные улицы общегородского и районного значения: Фонтанская дорога и ул. Черняховского.

Улицы Маршала Говорова и Пионерская являются жилыми.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральным улицам.

По Фонтанской дороге осуществляется движение трамваев маршрутов №№ 17 и 18, троллейбусов маршрутов №№ 10 и 11, маршрутных такси №№ 4, 127, 175, 208, 210, 223.

По ул. Черняховского осуществляется движение троллейбусов маршрутов №№ 7 и 9, автобуса маршрута № 129, маршрутных такси №№ 9, 137, 146, 185, 242.

Остановочные пункты городского транспорта находятся на магистральных улицах. Расстояние между остановками общественного транспорта составляет в среднем 300 – 500 м.

Пересечение магистральных улиц решены в одном уровне, движение на перекрестках магистральных улиц регулируется с помощью светофоров.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам существующих магистральных и жилых улиц.

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время отсутствуют переходы магистральной улицы в разных уровнях.

Устройства многоуровневых транспортных развязок в сроках разработки ДПТ не планируются.

Техническая характеристика маршрутов электротранспорта.

№ маршрута	Маршрут	Протяженность (км)	Скорость движения (км/час)	Интервал движения (мин.)	Количество составов (единиц)
1	2	3	4	5	6
Трамвай					
17	Площадь Куликово поле – 11 станция Большого Фонтана	13,9	14,5	18	4
18	Площадь Куликово поле – 16 станция Большого Фонтана	19,8	15,7	12-13	7
Троллейбус					
7	ул. Архитекторская – Железнодорожный вокзал	26,3	14,7	8-9	15
9	25-я Чапаевская дивизия – ул. Ришельевская	21,7	13,2	7-8	14
10	25-я Чапаевская дивизия – ул. Приморская	21,7	13,2	8-9	15
11	ул. Архитекторская – Железнодорожный вокзал	24,1	14,2	13-14	8
13	25-я Чапаевская дивизия – Аркадия	12,2	14,2	10	5

#### 5.4. Озеленение и благоустройство.

Система озеленения рассматриваемой территории включает в себя участки зеленых насаждений придомовой территории многоэтажных жилых домов, дворовых пространств мало- и среднеэтажных домов, озеленение территорий общественных объектов, элементов озеленения улиц.

На рассматриваемой территории основным видом посадки деревьев вдоль улиц являются отдельностоящие рабатки и участки травяных газонов. Во дворах имеются озелененные участки.

В пределах территории разработки ДПТ, в перечне объектов природно-заповедного фонда в г. Одессе, имеется объект – ботанический памятник природы местного значения –

«Дуб обыкновенный» (био группа из 2 деревьев), расположенный по адресу: Фонтанская дорога, 25, решение ОИК № 764 от 29.12.1979 г. и решение ОИК № 493 от 02.10.1984 г. **Согласно охранному обязательству от 12.11.2003г. №86 (зарегистрированному Государственным управлением экологии и природных ресурсов в Одесской области от 12.11.2003г. №МПб 86-569), охрана и содержание возложена, в установленном Законом Украины «О природно-заповедном фонде Украины» порядке, на Благотворительный фонд «Детское село АСТР», площадь охраны составляет – 0,2га.** Режим охранной зоны определяется, в соответствии со статьями 39 и 40 Закона Украины «О природно-заповедном фонде Украины».

Памятники природы - это уникальные, невосполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения. Границы расположения памятников природы обозначаются специальными знаками. Как и, в случае, создания заказников, организация памятников природы допускается с изъятием или без изъятия занимаемых ими земельных участков у собственников, владельцев и пользователей, которые принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы. Правовой режим памятников природы идентичен режиму государственных природных заповедников.

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, в границах рассматриваемого жилого квартала размещен **сквер возле Приморской прокуратуры** (ориентировочная площадь – 0,11га). При реализации проектных решений рассматриваемого детального плана территории (на первый этап и расчетный период), сквер сохраняется.

В соответствии с Перечнем территорий рекреационного назначения – парков и скверов в г. Одесса, согласно решению Одесского городского совета от 07.07.2009г. №4438-V (с изменениями), на территории Приморского района размещен **парк на территории благотворительного фонда Детское село «АСТР»** (ранее территория санатория им. Чувьрына), 5 станция Большого Фонтана. Одесским городским советом 07.07.2009г. №4438-V от было принято решение «Об отмене решений Одесского городского совета от 04.07.2007г., №1430-V «О даче согласия на разработку проектов землеустройства по организации и установлению границ территории скверов в г. Одессе », и № 1431-V «О даче согласия на разработку проектов по организации и установлению границ территории парков в г.. Одессе», утверждение перечня парков и скверов в г. Одессе, разработки проектов по их организации (создание, благоустройства) и предоставлении согласия на разработку проектов землеустройства по организации и установлению границ территории рекреационного назначения - парков и скверов в г. Одессе». Указанным решением был утвержден перечень территорий рекреационного назначения - парков и скверов в г. Одессе (приложение 1). В п. 6 Приложения № 1 указано «парк на территории благотворительного фонда Детская деревня« Астр».

Постановлением Приморского районного суда г. Одессы от 12 февраля 2015 по делу № 522 / 609-15-а, было признано незаконным решение Одесского городского совета № 4438-V от 07.07.2009г. «Об отмене решений Одесского городского совета от 04.07.2007 года № 1430-V «О даче согласия на разработку проектов землеустройства по организации и установлению границ территорий скверов в г. Одессе» и № 1431-V «О даче согласия на разработку проектов землеустройства по организации и установлению границ территорий парков в г. Одессе», утверждение перечня парков и скверов в г. Одессе, разработки проектов по их организации (создание, благоустройства) и предоставлении согласия на разработку проектов землеустройства по организации и установлению границ территорий рекреационного назначения - парков и скверов в г. Одессе», в части определения территории рекреационного назначения - парком, территории, находящейся в постоянном пользовании Благотворительного фонда «Детская деревня« Астр», в соответствии с государственным актом на право постоянного пользования землей от 12.06.2000г. И-ОД №000331.

Пункт 6 Приложения № 1 к решению Одесского городского совета № 4438-V от 07.07.2009 г. «Об отмене решений Одесского городского совета от 04.07.2007 года № 1430-V

«О даче согласия на разработку проектов землеустройства по организации и установлению границ территорий скверов в г. Одессе» и № 1431-V «О даче согласия на разработку проектов землеустройства по организации и установлению границ территорий парков в г. Одессе», утверждение перечня парков и скверов в г. Одессе, разработки проектов по их организации (создание, благоустройства) и предоставлении согласия на разработку проектов землеустройства по организации и установлению границ территорий рекреационного назначения - парков и скверов в г. Одессе» был отменен.

**Постановление Приморского районного суда г. Одессы от 12 февраля 2015 по делу №522/609-15-а вступило в силу 23.02.2015г.**

**Обжалований данного решения на момент разработки детального плана территории не поступало, согласно Постановлению Одесского Апелляционного Административного суда от 21.05.2015г. по делу №522/609/15-а.**

Имеется в достаточном количестве озеленение, расположенное вдоль проезжих частей улиц.

Благоустройство участков общего пользования включает в себя мощение тротуаров, устройство внутридворовых дорожек и площадок с твердым или травяным покрытием, предназначенных для отдыха и игр детей.

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительно-монтажных работ.

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

*Разработанный проект детального плана территории в рассматриваемых границах уточняет положения генерального плана г. Одессы (утвержденном решением Одесского городского совета от 25.03.2015г. №6489-VI).*

#### **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.

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 данной территории отсутствуют.

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

**- расстояние от объектов инфраструктуры**

Расстояние от автостоянок приняты, исходя из числа машиномест, и составляют: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 15м до общественных и 25м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 100шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.).

Расстояние от ТП составляют: 10м до окон жилых и общественных зданий; 25 м до лечебных и 15м до оздоровительных учреждений.

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

В границах территории разработки ДПТ имеют место подземные и открытые источники водоснабжения, водозаборные и водоочистные сооружения, объекты оздоровительного назначения. На территории, переданной в постоянное пользование Одесской юридической

академии (ул. Пионерская, 2), расположена водозаборная скважина, зона санитарной охраны для которой установлена 15м.

За границами разработки рассматриваемого детального плана территории размещена водозаборная скважина, зона санитарной охраны для которой установлена 30м, в соответствии с п. 15.2.1.1 ДБН В.2.5-74:2013 «Водоснабжение. Внешние сети и сооружения. Основные положения проектирования».

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

В 2008 г. приказом Министерства культуры и туризма Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008 г., утверждена научная работа «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятникоохранных исследований - г. Киев), согласно которой на территории квартала в границах улиц Пионерской, Генерала Говорова, Черняховского и Фонтанской дороги, по данным Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной Государственной администрации, расположены следующие объекты: памятник истории местного значения – значимое место, на котором в 1922 г. размещался Детский городок им. Комминтерна (по Фонтанской дороге, 23), решение ОИК № 381 от 27.07.71 г. и № 652 от 25.12.1984 г., памятник монументального искусства местного значения «Утраченное детство», скульптор А. Токарев, архитектор Е. Попов, решение ОИК № 652 от 25.12.1984 г.

На территории прилегающих кварталов находятся памятник архитектуры, расположенный по адресу: Фонтанская дорога угол ул. Армейская размещается памятник архитектуры местного значения – Кадетский корпус (учебный корпус училища), 1902 г. постройки, арх. Дмитренко Ю. М., решение ОИК № 392 от 11.08.87 г., памятник истории местного значения «Памятник летчикам 69-го авиаполка на месте военного аэродрома», расположенный на 5-ой станции Большого Фонтана, арх. Мироненко В. И., скульпт. Еременко Н. Я. и Патров В. К., памятник градостроительства и архитектуры местного значения – дендропарк «Победы» (бывший дендропарк им. В. И. Ленина), решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.

**- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны**

Участок разрабатываемого ДПП не входит в прибрежную защитную полосу Черного моря и лиманов.

Территория разработки не входит в пляжную зону Черного моря и лиманов.

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

В пределах территории разработки ДПП, в перечне объектов природно-заповедного фонда в г. Одессе, имеется объект – ботанический памятник природы местного значения – «Дуб обыкновенный» (био группа из 2 деревьев), расположенный по адресу: Фонтанская дорога, 25, решение ОИК № 764 от 29.12.1979 г., и решение ОИК № 493 от 02.10.1984 г. *Согласно охранному обязательству от 12.11.2003г. №86 (зарегистрированному Государственным управлением экологии и природных ресурсов в Одесской области от 12.11.2003г. №МППб 86-569), охрана и содержание возложена, в установленном Законом Украины «О природно-заповедном фонде Украины» порядке, на Благотворительный фонд «Детское село АСТР», площадь охраны составляет – 0,2га (25м от оси дерева).* Режим охранной зоны определяется, в соответствии со статьями 39 и 40 Закона Украины «О природно-заповедном фонде Украины».

Охранные зоны трансформаторных подстанций составляют 3 м. Трансформаторные подстанции мощностью не более 2х1000 кВА и распределительные пункты напряжением до 20 кВ размещены закрытыми, размещены на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее 10 м.

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.

Ширина санитарных разрывов и защитных полос газопроводов среднего давления составляет 4 м, напорных сетей - 5 м, ненапорных – 3 м.

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

В границах разработки Клинический госпиталь государственной пограничной службы Украины, другие военные объекты Вооруженных Сил Украины и других военнизированных формирований, в приграничной полосе, отсутствуют.

**- границы красных линий улиц**

Ширина улиц границах красных линии улиц составляет:

ул. Пионерская – 20,0 м.

ул. Черняховского – 25,0 м.

ул. Маршала Говорова – 30,0 м.

ул. Фонтанская дорога – 50,0 м.

**- гранично допустимая высота зданий**

В границах разработки ДПТ высота зданий ограничена отметкой +150 м 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.1.1-12:2006.

**- максимально допустимый процент застройки земельного участка**

Максимально допустимый процент застройки земельного участка – 40 %.

**- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)**

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

**- отступ до границ красных и линий регулирования застройки**

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

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для жилых домов – 3.0 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 настоящее время в границах разработки ДПТ размещается жилая и общественная застройка, представленная многоэтажными, среднеэтажными и малоэтажными зданиями.

Учреждения и предприятия обслуживания расположенные на территории квартала представлены отдельностоящими, встроено-пристроенными и встроеными в жилые дома объектами.

На участке размещаются учреждения общегородского значения.

Реконструкцией территории предусматривается снос существующих ветхих (износ 61 – 80 %) и непригодных (износ 81 – 100 %) зданий.

Территория в границах разработки по назначению подразделяется на следующие виды:

- территории для размещения многоэтажных жилых домов;
- территории для размещения среднеэтажных жилых домов;
- территории для размещения малоэтажных жилых домов;
- территория, предназначенная под реконструкцию для размещения высотных зданий;
- территория для размещения объектов общественного назначения;
- территория для размещения объектов общественного назначения общегородского значения;
- территория для размещения объектов общественного назначения районного значения;
- озелененные территории общего пользования;
- территории транспортной инфраструктуры;
- территория для размещения объектов инженерного обеспечения.

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

Таблица 7.

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
I	Участок в границах разработки ДПТ	19,64	100
1	Жилая застройка, в том числе:	4,30	22
	Малоэтажная высокоплотная <u>застройка</u> блокированного типа	<u>2,39</u>	<u>13</u>
	Подлежащая демонтажу	0,00	0
	Среднеэтажная многоквартирная застройка (3-4 этажа)	0,36	2
	Многоэтажная многоквартирная застройка (5-9 этажей)	0,29	1
	Многоквартирная застройка повышенной этажности (9-16 этажей)	0,46	2
	Многоквартирная высотная застройка (более 16 этажей)	0,80	4
2	Общественно-деловая территория, в том числе:	9,45	48
2.1	Территории городского значения, в том числе:	4,75	24
	Административных учреждений	1,07	6
	Высших учебных заведений	2,05	10
	Учреждений здравоохранения	1,63	9
2.2	Территории районного значения, в том числе:	0,94	5
	<u>Административных учреждений</u> Подлежащие сносу	<u>0,79</u>	<u>4</u>
		0,00	0
	Учреждений здравоохранения	0,15	1
2.3	Территории микрорайонного значения, в том числе:	3,76	19
	Учебно-воспитательных учреждений	3,76	19
3	Улицы и дороги	5,38	27
II	Территории, имеющие режим охраны	2,97	15
III	Территории, не имеющие режим охраны	16,67	85

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

Данные территории, с учетом приоритетного функционального использования, подразделяется на:

- селитебную – для размещения жилых и общественных объектов, учреждений социального, культурного и бытового назначения, внутриквартальных транспортных и инженерных сетей, зеленых насаждений общего пользования и т.п. объектов;
- транспортной и инженерной инфраструктуры.

Селитебная территория, в свою очередь, подразделяется на участки размещения объектов общегородского значения – это Национальный университет Одесской юридической академии, роддом № 5, городская поликлиника № 6, городская детская поликлиника № 4, банк «Укрэксимбанк», здание управления, клинический госпиталь государственной пограничной службы Украины и участки размещения застройки микрорайонного значения.

Селитебная территория в границах разработки характеризуется наличием двух основных видов застройки – участки размещения жилых домов и общественных зданий различной этажности и времени строительства. Территории, пригодные под застройку, в пределах разработки в настоящее время представлены участками, подлежащими реконструкции, в том числе, за счет сносимых зданий и сооружений.

Территория застройки сформирована участками размещений многоквартирных жилых домов, в том числе с встроенными и встроенно-пристроенными общественными помещениями, различных форм собственности (дома коммунальной собственности, ведомственные здания, дома ЖСК «Фонтанский», дома ОСМД) с придомовыми территориями, отдельными общественными зданиями, объектами инженерного обеспечения.

Ниже в таблице 8 приведено проектное распределение территории в пределах разработки ДПТ на срок 3-7 лет.

Таблица 8

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
I	Участок в границах разработки ДПТ	19,64	100
1	Жилая застройка, в том числе:	5,99	31
	Малоэтажная высокоплотная <u>застройка</u> <u>блокированного типа</u> Подлежащая демонтажу	<u>1,17</u> 0,41	<u>6</u> 2
	Среднеэтажная многоквартирная застройка (3-4 этажа)	0,36	2
	Многоэтажная многоквартирная застройка (5-9 этажей)	0,29	1
	Многоквартирная застройка повышенной этажности (9-16 этажей)	0,98	5
	Многоквартирная высотная застройка (более 16 этажей)	3,19	17
2	Общественно-деловая территория, в том числе:	7,76	39
2.1	Территории городского значения, в том числе:	5,13	26
	Административных учреждений	1,07	5
	Высших учебных заведений	2,43	12
	Учреждений здравоохранения	1,63	9

2.2	Территории районного значения, в том числе:	1,03	5
	<u>Административных учреждений</u>	<u>0,88</u>	<u>4</u>
	Подлежащие сносу	0,24	1
	Учреждений здравоохранения	0,15	1
2.3	Территории микрорайонного значения, в том числе:	1,60	8
	Учебно-воспитательных учреждений	1,60	8
3	Улицы и дороги	5,38	27
II	Территории, имеющие режим охраны	2,97	15
III	Территории, не имеющие режим охраны	16,67	85

Ниже в таблице 9 приведено проектное распределение территории в пределах разработки ДПТ на расчетный срок.

Таблица 9

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
I	Участок в границах разработки ДПТ	19,64	100
1	Жилая застройка, в том числе:	5,78	30
	Малоэтажная высокоплотная <u>застройка</u> <u>блокированного типа</u>	<u>1,00</u>	<u>5</u>
	Подлежащая демонтажу	0,21	1
	Среднеэтажная многоквартирная застройка (3-4 этажа)	0,36	2
	Многоэтажная многоквартирная застройка (5-9 этажей)	0,29	1
	Многоквартирная застройка повышенной этажности (9-16 этажей)	0,98	5
	Многоквартирная высотная застройка (более 16 этажей)	3,19	17
2	Общественно-деловая территория, в том числе:	7,97	40
2.1	Территории городского значения, в том числе:	5,13	26
	Административных учреждений	1,07	5
	Высших учебных заведений	2,43	12
	Учреждений здравоохранения	1,63	9
2.2	Территории районного значения, в том числе:	0,79	4
	Административных учреждений	0,64	3
	Учреждений здравоохранения	0,15	1
2.3	Территории микрорайонного значения, в том числе:	2,05	10
	Учебно-воспитательных учреждений	2,05	10
3	Улицы и дороги	5,38	27
II	Территории, имеющие режим охраны	2,97	15
III	Территории, не имеющие режим охраны	16,67	85

## 7. Характеристика видов использования территории.

Участок разработки ДПТ подразделяется на различные типы зон и подзон.

Рассматриваемая территория застраивалась в разные времена и на ней размещались здания различного назначения. При определении границ зон учитывалась необходимость группирования строений по схожим характеристикам.

Территория использовалась для размещения многоквартирных и многоквартирных жилых домов, общественных объектов общегородского значения, устройства тротуаров для движения пешеходов и дорог для автомобильного движения.

Зона «О» - непромышленная зона (объекты гражданского назначения), которая представлена подзонами «О-1», «О-2», «О-3» и «О-5».

Территория подзоны «О-1» (зоны общегородского центра) предназначена для размещения объектов административных зданий органов управления, деловых учреждений, многоквартирных жилых домов, общественных учреждений и других многофункциональных объектов, которые обеспечивают общественные функции общегородского и регионального значения.

Территория подзоны «О-2» (деловые зоны) предназначена для размещения административных, научных, деловых и сопутствующих объектов транспортной инфраструктуры (мест для парковки транспортных средств). В этих зонах могут размещаться жилые дома.

Территория подзоны «О-3» (учебные зоны) предназначена для размещения высших учебных заведений и заведений среднего специального образования. Эти зоны устанавливаются с целью концентрации образовательных и сопутствующих функций: учебных, информационных, спортивных. В границах территории разработки настоящего ДПТ эта подзона совпадает с зоной «ИК».

Территория подзоны «О-5» (лечебные зоны) предназначена для размещения больниц, поликлиник, амбулаторий.

Зона «Ж» (жилые зоны) представлена подзонами «Ж-2», «Ж-3», «Ж-4» и «Ж-5».

Территория подзоны «Ж-2» (блокированная малоэтажная застройка) предназначена для размещения блокированных жилых домов этажностью от 1-го до 3-х этажей с выходом из каждой квартиры на земельный участок.

Территория подзоны «Ж-3» (смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка) предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Территория подзоны «Ж-4» (смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка) предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 9-х до 16-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Территория подзоны «Ж-5» (смешанная застройка) предназначена для размещения жилых домов средней этажности и многоэтажной застройки.

Зона «Р» (ландшафтно-рекреационная зоны) представлена подзоной «Р-1».

Территория подзоны «Р-1» (зоны объектов природно-заповедного фонда) предназначена для обеспечения сохранности уникальных природных ландшафтов с особыми условиями использования.

Зона «ТР» (транспортной инфраструктуры) представлена подзоной «ТР-2» - зона улиц, площадей, дорог.

Территория подзоны «ТР-2» (зоны транспортной инфраструктуры) - территории улиц, площадей (в границах красных линий), дорог.

Зона «ИН» (инженерной инфраструктуры) представлена подзоной «ИН-2».

Территория подзоны «ИН-2» (зона объектов теплосетей, межобъектных котелен и магистральных сетей, водоснабжения, канализации, ливневой канализации, газоснабжения) - линейные объекты теплосетей, водоснабжения, канализации, ливневой канализации, газоснабжения; межобъектные котельные; насосные; ГРП, ШРП и т. п.

Данная зона совпадает с зоной «ТР-2».

Зона «ИК» (Зона, установленная для населенных пунктов, включенных в Список исторических городов Украины и определяющая территории для которых устанавливается особый режим использования, оговоренный законодательством об охране культурного наследия). Для данной подзоны распространяется регламент подзоны «О-3», с учетом требований ДБН Б.2.2-2-2008.

Разработанная схема зонирования территории дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определенных зон на расчетный период генерального плана.

### **7.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.**

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

Совокупность видов использования и предельных параметров нового строительства и реконструкции объектов архитектуры в составе градостроительного регламента являются едиными для всех объектов в пределах соответствующей зоны, если иное не оговорено в составе регламента.

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;
- границы земельных участков;
- границы территорий учреждений;
- границ или линий отводов для инженерных коммуникаций;
- административных границ;
- границ природных объектов;
- других границ.

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.

К преимущественным видам относятся виды застройки и использования территорий, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, других обязательных требований, не могут быть запрещены.

К сопутствующим видам относятся виды застройки и использования, которые сопутствуют преимущественным видам и которые по отношению к последним являются вспомогательными. Относятся объекты, которые технологически связаны с объектами преимущественных видов или способствуют безопасности в соответствии с нормативно-технической документацией, сооружения которые необходимы для охраны объектов преимущественного и допустимого видов использования.

К допустимым видам относятся виды застройки и использования недвижимости, для которых необходимо получение специальных согласований или специальных разрешений.

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ выделены

территориальные зоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)» (см. таблица 10).

Таблица 10

<b>I. Непроизводственные (общественные) зоны:</b>	
<b>О-1</b>	Зона общегородского центра.
<b>О-2</b>	Деловая зона.
<b>О-3</b>	Учебных заведений.
<b>О-5</b>	Лечебная зона.
<b>II. Жилые зоны:</b>	
<b>Ж-2</b>	Садовая застройка.
<b>Ж-3</b>	Смешанная многоквартирная застройка и общественная застройка.
<b>Ж-4</b>	Смешанная многоквартирная застройка и общественная застройка.
<b>Ж-5</b>	Смешанная застройка.
<b>III. Ландшафтно-рекреационные зоны:</b>	
<b>Р-1</b>	Зоны объектов природно-заповедного фонда.
<b>Р-3</b>	Рекреационные зоны озелененных территорий общего пользования
<b>IV. Зоны транспортной инфраструктуры:</b>	
<b>ТР-2</b>	Зона транспортной инфраструктуры.
<b>V. Зона инженерной инфраструктуры:</b>	
<b>ИН-2</b>	Зона объектов теплосетей, межобъектных котелен и магистральных сетей, водоснабжения, канализации, сплавной канализации, газоснабжения.
<b>VI. Зона земель историко-культурного назначения:</b>	
<b>ИК</b>	Зона объектов, на которые распространяются законодательство об охране культурного наследия.

**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.**

Настоящим ДПТ не предусматривается изменений режима использования территории. Данные кварталы относятся к селитебной зоне и предназначены для размещения жилой и общественной застройки.

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным детальным планом территории.

Намерениями инвестора планируется размещение комплекса многоэтажных жилых домов со встроенными и встроенно-пристроенными общественными помещениями, подземными паркингами и полным инженерно-коммуникационным обеспечением. Также, планируется разместить учреждения повседневного обслуживания: среднюю школу I-II ступеней и детский сад.

Размещение других объектов на территории в границах разработки настоящего ДПТ на срок 3-7 лет инвестором не планируется. На перспективу, планируется размещение детского сада на 80 мест.

В связи с этим, необходима модернизация существующей социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры рассматриваемого квартала:

- увеличение количества мест детских садов, школ раннего развития;
- создание рабочих мест для людей, проживающих в радиусе пешеходной доступности, что, частично, даст возможность разгрузить транспортную систему;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, устройство наружного

освещения, благоустройство придомовых территорий и их озеленение, устройство новой и модернизации существующей ливневой канализации, установку уличной мебели и рекламы;

- обеспечение возможности подхода людей к остановочным комплексам, мероприятий для обеспечения передвижения маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицам, проездам и пр.;
- упорядочение способов постоянного и временного хранения автотранспорта.

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

Зонирование территории в границах разработки настоящего ДПТ разработано в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)» и СанПиН 173-96 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».

Предложения по зонированию территории относительно застройки, землепользования, благоустройства территории и отдельных земельных участков сформулированы на основе перечня разрешенных и допустимых видов использования земельных участков, условий и ограничений, которые действуют в пределах зон, определенных схемой зонирования, и 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 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-1 – Зона общегородского центра.**

Предназначена для размещения объектов административных зданий органов управления, деловых учреждений, многоквартирных жилых домов, общественных учреждений и других многофункциональных объектов, которые обеспечивают общественные функции общегородского и регионального значения.

Преимущественные виды использования:

- административные здания органов управления;
- многофункциональные объекты;
- конференц-залы;
- деловые учреждения общегородского значения;
- финансово-кредитные учреждения, банки;
- представительства;
- консульства, посольства;
- общественные организации;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- жилые дома;
- офисы различных организаций;
- гостиничные комплексы;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- 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.).

#### **О-2 – Деловая зона.**

Предназначена для размещения административных, научных, деловых и сопутствующих объектов транспортной инфраструктуры (мест для парковки транспортных средств). В этих зонах могут размещаться жилые дома.

Преимущественные виды использования:

- бизнес-центры;
- информационные центры;
- конференц-залы;
- выставочные залы;
- финансово-кредитные учреждения, банки;
- представительства;
- консульства, посольства;
- нотариальные конторы, другие юридические организации;
- офисы различных организаций;
- гостиничные комплексы;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- спортивно-оздоровительные комплексы;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- жилые дома;
- 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.).

### **О-3 – Учебная зона.**

Предназначена для размещения высших учебных заведений и заведений среднего специального образования. Эти зоны устанавливаются с целью концентрации образовательных и сопутствующих функций: учебных, информационных, спортивных.

Преимущественные виды использования:

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- информационные центры;
- конференц-залы;
- офисы различных организаций;
- гостиничные комплексы;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- спортивные комплексы;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

### **О-5 – Лечебная зона.**

Предназначена для размещения больниц, поликлиник, амбулаторий.

Преимущественные виды использования:

- больницы различных профилей;
- роддома;
- диспансеры;
- поликлиники;
- женские консультации;
- аптеки;
- лаборатории;
- рентген-кабинеты;
- специализированные лечебные учреждения;
- станции переливания крови;
- станции (подстанции) скорой медицинской помощи;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

## **II. Жилые зоны.**

### **Ж-2- Блокированная малоэтажная застройка.**

Предназначена для размещения блокированных жилых домов этажностью от 1-го до 3-х этажей с выходом из каждой квартиры на земельный участок.

Преимущественные виды использования:

- малоэтажные сблокированные многоквартирные жилые дома;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия бытового обслуживания;

- предприятия торговли;
- детские дошкольные учреждения;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или встроенные;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

### **Ж-3 – Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.**

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, 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.**

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 9-х до 16-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, 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.).

### **Ж-5 - Смешанная застройка.**

Предназначена для размещения жилых домов средней этажности и многоэтажной застройки.

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 зоны.**

#### **Р-1 – Зоны объектов природно-заповедного фонда.**

Предназначаются для обеспечения сбережения уникальных природных ландшафтов с особыми условиями использования.

В зону включены территории природных ландшафтов с особыми условиями использования.

Преимущественные виды использования:

- в природоохранных целях;
- в научно-исследовательских целях;
- для оздоровления людей;
- для просветительско-образовательной работы;
- для потребностей мониторинга окружающей природной среды.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- инженерные и хозяйственные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

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

#### **Р-3 – Рекреационные зоны озелененных территорий общего пользования.**

Предназначаются для ежедневного отдыха населения и включают парки, скверы, сады, бульвары, городские леса, водоемы, лугопарки, лесопарки, гидропарки, мемориальные парки.

### **IV. Зоны транспортной инфраструктуры.**

#### **ТР-2 – Зоны транспортной инфраструктуры.**

К данной зоне относятся территории улиц, площадей (в границах красных линий), 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-2 - Зона объектов 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. Зона земель историко-культурного предназначения.**

### **ИК – Зона, установленная для населенных пунктов, включенных в Список исторических городов Украины и определяющая территории для которых устанавливается особый режим использования, оговоренный законодательством об охране культурного наследия.**

Преимущественные виды использования.

- памятники градостроительства;
- охранные территории памятников градостроительства;
- памятники архитектуры;
- охранные территории памятников архитектуры;
- памятники искусства;
- охранные территории памятников искусства;
- памятники ландшафтной архитектуры;
- охранные территории памятников ландшафтной архитектуры;
- памятники археологии.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- элементы благоустройства (озеленение, мощение, освещение), которые не препятствуют визуальному восприятию и не сбережения памятника;
- сохранение существующей фоновой застройки.

Допустимые виды использования.

- выборочная реконструкция и увеличение размеров отдельных зданий, которые не натушают традиционный характер окружающей среды в соответствии с разработанным и согласованным в установленном порядке историко-градостроительным обоснованием;

– новое строительство гражданского назначения, как исключительный случай, размещаемое в соответствии проектной документации, выполненной в соответствии с разработанным и согласованным в установленном порядке историко-градостроительным обоснованием.

Изменения целевого назначения земли наличием зоны историко-культурного предназначения не предусматривается. На территории земель историко-культурного предназначения вводятся ограничения на производство таких видов работ, которые препятствуют мероприятиям по сбережению памятника и традиционного характера его окружения.

Режим охранной зоны историко-культурного предназначения, его границы определяются органами Охраны объектов культурного наследия.

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

### **I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.**

#### **О-1 – Зоны общегородского центра.**

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. Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	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)	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	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м, расстояние до окон офисных помещений – 10 м.
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».
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 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том	Согласно требований ДБН Б.2.2-5:2011

	числе, восстановлению территорий)	«Благоустройство территорий». 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».

#### О-2 – Деловые зоны.

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. Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	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)	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	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. расстояние до окон офисных помещений – 10 м.
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».
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 «Инженерные изыскания для строительства»	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 территорий)	Согласно требований ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий». 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».

### О-3 – Учебные зоны.

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. ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения учебных заведений». Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли.
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.2.2-3-97 «Здания и сооружения учебных заведений».
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	Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3



		м. Режим использования территории природно-заповедного фонда. ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения учебных заведений».
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», гл. 4; ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения учебных заведений».
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 «Инженерные изыскания для строительства»	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)	Ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии: с 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».

#### О-5 – Лечебные зоны.

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.

		ДБН В.2.2-10-2001 «Здания и сооружения. Учреждения здравоохранения»
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.2.2-10-2001 «Здания и сооружения. Учреждения здравоохранения».
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 – 30 м.
5	Планировочные ограничения	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны ТП – 3 м. Удаленность от ТП до стен лечебных и палатных зданий – 25 м. ДБН В.2.2-10-2001 «Здания и сооружения. Учреждения здравоохранения».
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.2.2-10-2001 «Здания и сооружения. Учреждения здравоохранения».
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; ДБН В.2.2-10-2001 «Здания и сооружения. Учреждения здравоохранения».
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	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.2.2-10-2001 «Здания и сооружения. Учреждения здравоохранения». 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-2 – Блокированная малоэтажная застройка.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	До 3-х этажей
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.3.2 и приложения 3.2*
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.
5	Планировочные ограничения	Охранные зоны трансформаторных подстанций - 3 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); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» гл. 8, приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42,

		ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	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-3 – Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	9 этажей при условии соблюдении нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли. 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	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. расстояние до окон жилых помещений - 10 м. 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	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство.

	коммуникаций	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 «Инженерные изыскания для строительства»	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 – Смешанная многоэтажная жилая застройка и общественная застройка.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	16 этажей при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли. 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	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м.

		Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. расстояние до окон жилых помещений - 10 м. 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 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 «Инженерные изыскания для строительства»	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».

### **Ж-5 – Смешанная застройка.**

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота	24 этажа при условии соблюдении нормативного

	строений	времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли. 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	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. расстояние до окон жилых помещений – 10 м. 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 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 «Инженерные изыскания для строительства»	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-	В соответствии с ДБН 360-92**

	пешеходных связей	«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.**

Территория в границах разрабатываемого ДПТ относится к средней зоне, освоение которой было начато еще в XIX веке. Поэтому формирование планировочно-пространственной организации следует рассматривать с учетом временного фактора.

Основным толчком развития этих территорий послужил факт перформирования ее с пригородных территорий в городские. Первоначальная застройка была сформирована за счет размещения мало- и среднеэтажной застройки, размещенной в произвольном порядке. Впоследствии, основная застройка велась по периметру квартала. Во внутриквартальном пространстве размещались хозяйственные постройки и благоустроенные дворы.

Часть территорий занята земельными участками лечебных и оздоровительных учреждений.

В более поздние времена на этой территории за счет реконструируемых участков появились многоэтажные жилые дома со встроенными и встроенно-пристроенными общественными помещениями и отдельностоящие общественные здания.

Тенденция развития данной территории как селитебной, сохраняется и по сей день.

Архитектурно-планировочными намерениями инвестора предусмотрено размещение многоэтажного жилого комплекса с объектами обслуживания. В основу застройки участка положен проект – аналог, соответствующий намерениям инвестора.

В настоящее время планировочная композиция квартала подчинена созданию комфортных условий для проживания населения в жилой застройке, приложения труда на предприятиях и учреждениях обслуживания, расположенных на территории и близ расположенных кварталов.

Сложившаяся застройка кварталов не является комплексной.

В настоящее время в пределах границ территории разработки ДПТ проживает 1964 чел.

Первоначально жилые образования были решены в виде полузамкнутых систем - с организацией дворового пространства. Периметр дворовых пространств застраивался мало- и среднеэтажными домами. В настоящее время такой вид планировочного решения застройки не сохраняется.

Внутреннее пространство дворов предназначалось для устройства площадок различного назначения: для отдыха взрослого населения, игр детей, для занятий спортом и для хозяйственных нужд. Более поздние постройки организованы в виде открытой системы – линейным расположением жилых домов.

Общедоступные детские дошкольные и школьные учреждения в границах территории разработки ДПТ отсутствуют.



Автостоянки размещаются, в основном, на территории дворов в виде хаотично расположенных открытых площадок. Имеются индивидуальные гаражи для хранения легкового транспорта, которые размещаются с нарушением санитарных разрывов к жилым домам.

Решениями, принятыми при разработке настоящего ДПТ, на ближайшую перспективу планируется размещение жилых домов, что увеличит плотность застройки квартала.

В настоящее время расселение жителей из ветхих или аварийных жилых домов не требуется. Застройка планируется на территориях, свободных от ранее построенных жилых домов. Решениями данного ДПТ предусматривается демонтаж многоквартирных жилых домов блокированного типа, что повлечет за собой уменьшение населения на 18 человека.

Плотность населения до реконструкции квартала в границах разработки ДПТ составляет 100 чел./га, а после реконструкции будет составлять 209 чел./га.

Территория, подлежащая реконструкции, на период 3-7 лет планируется для размещения двух 24-х этажных двухсекционных дома со встроенными общественными помещениями, одного 24-х этажного трехсекционного дома со встроенными общественными помещениями, 14-ти этажного односекционного дома со встроено-пристроенными общественными помещениями, комплекса школьного и дошкольного образования и вспомогательных объектов.

Планируемые технико-экономические показатели.

Площадь участка жилого комплекса – 2,16 га;

Площадь участка школы «АСТР» – 1,60 га;

Площадь благоустройства – 30230 м<sup>2</sup>;

Площадь озеленения - 11730 м<sup>2</sup>;

Площадь мощений – 18500 м<sup>2</sup>;

Площадь застройки – 7370 м<sup>2</sup>.

Максимальная этажность размещаемых объектов - 24 этажа.

Общее расчетное количество проживающих – 2 163 человека.

Композиционно новая застройка, соответствует принятой в настоящее время открытой системе – линейным расположением жилых домов.

По высотности и характеру нового комплекса, его можно отнести к доминирующей застройке.

Общее озеленение территории внутридворовых пространств, участки озеленения общественных объектов, озеленение улиц.

На расчетный период планируется сохранить сложившееся озеленение существующих территорий и улиц.

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 территорий, расположенные в пределах разработки ДПТ, не значатся.

## 11. Жилой фонд и расселение.

Жилой фонд кварталов в границах разработки ДПТ состоит из многоквартирных и многоквартирных жилых домов различной этажности и времени постройки.

Характеристика сохраняемого существующего многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 11.

Таблица 11

№	Наименование	Количество секций	Количество квартир шт.	Количество жителей	Этажность	Общая площадь м <sup>2</sup>	Адрес

1	жилой дом со встроенными административными помещениями	3	120	300	10	6953,80	ул. Пионерская, 14
2	жилой дом со встроенными административными помещениями	2	32	80	4	1430,0	ул. Пионерская, 10
3	многоквартирный жилой дом	1	8	20	2	286,54	ул. Пионерская, 10-а
4	многоквартирный жилой дом	2	32	80	4	1494	ул. Кленовая, 2
5	общежитие	3	50	150	5	476,6	ул. Пионерская, 8
6	жилой дом со встроенными административными помещениями	6	372	930	14-17	25292	ул. Кленовая, 2-а
7	сблокированный жилой дом	1	4	16	2	764,27	ул. Кленовая, 4
8	сблокированный жилой дом	1	3	12	1-3	513,59	ул. Кленовая, 6
9	сблокированный жилой дом	1	2	8	1	108,36	ул. Пионерская, 8-а
10	сблокированный жилой дом	1	8	20	2	543,0	ул. Пионерская, 6
11	сблокированный жилой дом	1	4	10	2	328,69	ул. Пионерская, 6/1
12	сблокированный жилой дом	1	6	10	2	469,22	ул. Пионерская, 6-а
13	сблокированный жилой дом	1	8	10	2	421,0	пер. Тополиный, 17
14	жилой дом со встроенными административными помещениями	1	3	12	2	398,27	ул. Черняховского, 2
15	жилой дом со встроенными административными помещениями	1	3	12	2	238,31	Фонтанская дорога, 31
16	жилой дом со встроенными административными помещениями	1	3	12	2	374,71	Фонтанская дорога, 29
17	сблокированный жилой дом	2	2	6	1	309,31	Фонтанская дорога, 27
18	сблокированный жилой дом	1	2	6	1	194,41	Фонтанская дорога, 25-а
19	сблокированный жилой дом	1	2	6	1	133,92	Фонтанская дорога, 25-б
20	сблокированный жилой дом	1	2	6	1	164,92	Фонтанская дорога, 25-в
21	жилой дом со	2	96	240	12	10049,76	ул. Черняховского,

	встроенными административными помещениями						4
	Итого		762	1946		50944,68	

Общая потребность в придомовых территориях сохраняемого существующего многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 12.

Таблица 12

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> на 1 чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м <sup>2</sup>	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	762	1946	1362,2	12	
2	Для отдыха взрослого населения	0,1	762	1946	194,6	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2	762	1946	389,2	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3	762	1946	583,8	20	100
5	Для выгула собак	0,3	762	1946	583,8	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8	762	1946	1556,8	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0	762	1946	11676,0		
	Итого				16346,4		

- \* 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

Характеристика сносимого многоквартирного жилого фонда на временной период 3-7 лет представлена в таблице 13.

Таблица 13

№	Наименование	Количество секций	Количество квартир шт.	Количество жителей	Этажность	Общая площадь м <sup>2</sup>	Адрес
1	сблокированный	1	4	10	2	240,0	ул. Кленовая, 11

	жилой дом						
2	сблокированный жилой дом	1	3	8	1	175,0	ул. Кленовая, 13
	Итого		7	18		415,0	

После сноса указанных домов, население квартала уменьшится на 18 человек.

На освободившихся территориях планируется строительство учебно-воспитательного комплекса в составе детского сада на 80 мест и школы I-II степени на 9 классов.

Характеристика сносимого многоквартирного жилого фонда на временной период 3-7 лет представлена в таблице 14.

Таблица 14

№	Наименование	Количество секций	Количество квартир шт.	Количество жителей	Этажность	Общая площадь м <sup>2</sup>	Адрес
1	сблокированный жилой дом	1	4	16	2	764,27	ул. Кленовая, 4
2	сблокированный жилой дом	1	3	12	1-3	513,59	ул. Кленовая, 6
	Итого		7	18		1277,86	

После сноса указанных домов, население квартала уменьшится на 18 человек.

На освободившихся территориях планируется строительство детского сада на 80 мест.

Характеристика нового многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 15.

Таблица 15

№	Наименование	Количество секций	Количество квартир шт.	Количество жителей	Этажность	Общая площадь м <sup>2</sup>	Адрес
1	жилой дом со встроенными общественными помещениями	2	298	592	24	17349,94	Строительный № 1
2	жилой дом со встроенными общественными помещениями	2	298	592	24	17349,94	Строительный № 2
3	жилой дом со встроенными общественными помещениями	3	361	832	24	24593,89	Строительный № 3
4	жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями	4	110	147	5-14	5417,50	Строительный № 4
	Итого		1067	2163		64711,27	

Планируемый комплекс должен быть подключен к существующим инженерным сетям, согласно с ТУ, выданными инженерными службами города. Создание дополнительных

объектов инженерной инфраструктуры за исключением ТП, не предусматривается.

Общая потребность в придомовых территориях нового многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 16

Таблица 16

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> на 1 чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м <sup>2</sup>	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	1067	2163	1514,1	12	
2	Для отдыха взрослого населения	0,1	1067	2163	216,3	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2	1067	2163	432,6	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3	1067	2163	648,9	20	100
5	Для выгула собак	0,3	1067	2163	648,9	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8	1067	2163	1730,2	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0	1067	2163	12978,0		
	Итого				18169,0		

- \* 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

Технико-экономические показатели намерений инвестора по застройке квартала приведены в таблицах 17, 18, 19.

Технико-экономические показатели намерений инвестора по двухсекционному жилому дому со встроенными общественными помещениями.

Таблица 17

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительные № 1, 2			
1	Расчетная площадь придомовых территорий	м <sup>2</sup>	6172,80
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1200,00
3	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	3552,00
4	Площадь игровых площадок	м <sup>2</sup>	414,40

5	Площадь площадок для отдыха	м <sup>2</sup>	59,20
6	Площадь площадок для занятий физкультурой	м <sup>2</sup>	118,40
7	Площадь площадок для хозяйственных целей	м <sup>2</sup>	177,60
8	Площадь площадок для выгула собак	м <sup>2</sup>	177,60
9	Площадь площадок для стоянки автотранспорта	м <sup>2</sup>	473,60
10	Количество этажей	этаж	24
11	Условная высота	м	73,0
12	Количество секций	секция	2
13	Общее количество квартир, в том числе:	шт	298
14	Однокомнатные квартиры	шт	182
15	Двухкомнатные квартиры	шт	68
16	Трехкомнатные квартиры	шт	32
17	Четырехкомнатные квартиры	шт	16
18	Общее расчетное количество человек	чел.	592
19	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	25268,23
20	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	17349,94
21	Площадь квартир	м <sup>2</sup>	17923,11
22	Площадь летних помещений	м <sup>2</sup>	828,66
23	Площадь нежилых помещений	м <sup>2</sup>	3957,49
24	Площадь технических помещений	м <sup>2</sup>	1498,40
25	Общая площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>	2462,40
26	Строительный объем, в том числе:	м <sup>3</sup>	106185,90
27	- выше отм. ±0,000	м <sup>3</sup>	101413,50
28	- ниже отм. ±0,000	м <sup>3</sup>	4772,40
29	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	166
30	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	30

Технико-экономические показатели намерений инвестора по трехсекционному жилому дому со встроенными общественными помещениями

Таблица 18

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительные № 3			
1	Расчетная площадь придомовых территорий	м <sup>2</sup>	8308,80
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1650,00
3	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	4992,00
4	Площадь игровых площадок	м <sup>2</sup>	582,40
5	Площадь площадок для отдыха	м <sup>2</sup>	83,20
6	Площадь площадок для занятий физкультурой	м <sup>2</sup>	166,40
7	Площадь площадок для	м <sup>2</sup>	249,60

	хозяйственных целей		
8	Площадь площадок для выгула собак	м <sup>2</sup>	249,60
9	Площадь площадок для стоянки автотранспорта	м <sup>2</sup>	665,60
10	Количество этажей	этаж	24
11	Условная высота	м	73,0
12	Количество секций	секция	3
13	Общее количество квартир, в том числе:	шт	361
14	Однокомнатные квартиры	шт	182
15	Двухкомнатные квартиры	шт	89
16	Трехкомнатные квартиры	шт	53
17	Четырехкомнатные квартиры	шт	37
18	Общее расчетное количество человек	чел.	832
19	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	35798,27
20	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	24593,89
21	Площадь квартир	м <sup>2</sup>	23537,53
22	Площадь летних помещений	м <sup>2</sup>	1056,36
23	Площадь нежилых помещений	м <sup>2</sup>	5740,43
24	Площадь технических помещений	м <sup>2</sup>	2042,45
25	Общая площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>	3421,50
26	Строительный объем, в том числе:	м <sup>3</sup>	147464,10
27	- выше отм. ±0,000	м <sup>3</sup>	140836,50
28	- ниже отм. ±0,000	м <sup>3</sup>	6627,60
29	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	216
30	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	36

Технико-экономические показатели намерений инвестора по жилому дому со встроено-пристроенными и встроенными общественными помещениями.

Таблица 19

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительные № 4			
1	Расчетная площадь придомовых территорий	м <sup>2</sup>	2534,80
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1300,00
3	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	882,00
4	Площадь игровых площадок	м <sup>2</sup>	102,90
5	Площадь площадок для отдыха	м <sup>2</sup>	14,70
6	Площадь площадок для занятий физкультурой	м <sup>2</sup>	29,40
7	Площадь площадок для хозяйственных целей	м <sup>2</sup>	44,10
8	Площадь площадок для выгула собак	м <sup>2</sup>	44,10
9	Площадь площадок для стоянки	м <sup>2</sup>	117,60

	автотранспорта		
10	Количество этажей	этаж	5-14
11	Условная высота	м	45,5
12	Общее количество квартир, в том числе:	шт	106
13	Однокомнатные квартиры	шт	95
14	Двухкомнатные квартиры	шт	11
15	Общее расчетное количество человек	чел.	147
16	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	12625,45
17	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	5417,50
18	Площадь квартир	м <sup>2</sup>	5184,30
19	Площадь летних помещений	м <sup>2</sup>	233,20
20	Площадь нежилых помещений	м <sup>2</sup>	1000,70
21	Площадь технических помещений	м <sup>2</sup>	1001,80
22	Общая площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>	5205,45
23	Строительный объем, в том числе:	м <sup>3</sup>	53637,50
24	- выше отм. ±0,000	м <sup>3</sup>	50861,90
25	- ниже отм. ±0,000	м <sup>3</sup>	2775,60
26	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	47
27	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	11

В таблице 20 приведен технические характеристики подземных паркингов, которые планируется разместить в подземном пространстве при строительстве комплекса многоквартирных жилых домов со встроенными и встроенно-пристроенными общественными помещениями.

Таблица 20

№	Наименование показателя	Ед. изм.	По домам №№ 1, 2, 3	По дому № 4	Всего
1	Площадь паркинга, в том числе:	м <sup>2</sup>	9733,15	2682,60	12415,75
2	- под машиноместами	м <sup>2</sup>	3668,75	725,00	4393,75
3	- техпомещениями	м <sup>2</sup>	919,25	354,25	1273,50
4	Количество машиномест	м/м	100x3=300	50	350

Открытые автостоянки временного хранения гостевого автотранспорта оборудуются многоуровневыми автоматизированными (механизированными) установками хранения.

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 м<sup>2</sup>;
- предприятия общественного питания с обеденным залом до 50 м<sup>2</sup>;
- парикмахерские, мастерские по ремонту часов, мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви расчетной площадью до 100 м<sup>2</sup>;
- отделения связи общей площадью не более 700 м<sup>2</sup>;
- 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 м<sup>2</sup>;
- 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 м<sup>2</sup>;
- помещения групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного и третьего этажей).

Создание дополнительных объектов инженерной инфраструктуры предусматривается в соответствии с техническими условиями, полученными при разработке проектной документации.

Снос деревьев производится в соответствии с действующим законодательством и «Правилами благоустройства г. Одессы».

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

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. 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 физкультурой.

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.

Данные 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.

Дефицит площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой, отдыха взрослого населения и других площадок компенсируется непосредственной близостью территории дендропарка Победы (бывший дендропарк им. В. И. Ленина).

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.

Конструктивное решение жилых домов со встроенными общественными помещениями повышенной этажности (строительные №№ 1, 2, 3) – стены из монолитного железобетона, высотного жилого дома со встроено-пристроенными общественными помещениями (строительный № 4) – связевой или рамно-связевой железобетонный каркас с вертикальными диафрагмами, связями или ядрами жесткости. Конструктивное решение пристраиваемого 5-ти этажного блока помещений (строительный № 4) – безригельный железобетонный каркас с железобетонными диафрагмами или ядрами жесткости. Предельная этажность основных зданий, соответственно составляет 24 и 16 этажей, пристраиваемой части – 12 этажей. Между секциями и разновысокими частями домов устраиваются антисейсмические швы.

В соответствии с намерениями инвестора, во встроенных и встроено-пристроенных помещениях планируется разместить следующие общественные объекты: супермаркет, отделение банка, помещения SPA-салона, салона красоты, помещения бытового обслуживания населения, торговые бутики, танцевальную студию, драматический кружок, фотокружок, ресторан, кафе, детское кафе, игроленд.

Потребности в мощности учреждений и предприятий обслуживания приведены в главе 12.

## **12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.**

Исторически сложившаяся ситуация развития района – организация территорий под размещение учреждений и предприятий обслуживания и размещение многоквартирного жилья сохраняется и на настоящее время.

Жилые дома, расположенные вдоль магистральных и жилых улиц, имеют в нижних этажах встроенные или встроено-пристроенные помещения общественного назначения. В основном – это предприятия торговли, общественного питания и офисы.

В то же время, на территории разработки ДПТ отсутствуют общедоступные детские дошкольные и школьные учреждения.

Материалами действующего генерального плана, в районах размещения ветхого и аварийного фонда, предлагается использование территории для использования под гражданское строительство и предусмотрена выборочная реконструкция территорий. При этом, часть ветхих жилых домов выводится из жилого фонда.

Инвестором планируется размещение комплекса жилых домов со встроенными и встроено-пристроенными общественными помещениями.

За счет реконструируемых территорий планируется разместить детские дошкольное и школьное учебное заведение общего пользования.

Перечень общественных объектов, которые планируется разместить во встроенных и встроено-пристроенных помещениях, приведен в главе 11.

Организация размещения 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.

В виду близости расположения учреждений здравоохранения, предприятий торговли и

общественного питания, предприятий обслуживания, на территории разработки ДПТ не планируется размещение каких-либо новых отдельностоящих объектов данного характера.

Номенклатура и мощности предприятий и учреждений обслуживания могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

Прирост населения за счет рождаемости влечет за собой необходимость создания дополнительного числа мест в детских дошкольных и школьных учебных заведениях.

Для хранения индивидуального автотранспорта проживающих на территории разработки ДПТ людей, были организованы наземные открытые площадки и индивидуальные гаражи.

В виду увеличения потребности в количестве мест хранения личного автотранспорта, в подземном пространстве планируется разместить паркинги.

Для временного хранения личного автотранспорта работников и посетителей общественных объектов планируется устройство наземных автостоянок.

Существующее состояние наличия предприятий и учреждений обслуживания, размещаемых в границах ДПТ в настоящее время приведены в таблице 21.

Таблица 21

№ №	Объект	Нормативный радиус обслуживания	Нормативная потребность на 1000 жителей	Наличие предприятий и учреждений обслуживания в границах ДПТ
1	<i>Детские дошкольные учреждения</i>	300	37,5 чел.	В пределах границ разработки отсутствуют
2	<i>Детские школьные учреждения I-II степеней (ступеней)</i>	750	133,5 чел.	Одесская общеобразовательная школа № 56 I-III ступеней
3	<i>Детские школьные учреждения III степени (ступени)</i>	2000		Одесская общеобразовательная школа № 38 I-III ступеней
4	<i>Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой</i>	300	По заданию	В пределах границ разработки отсутствуют
5	<i>Внешкольные учреждения жилых районов</i>	750-1500	По расчету	Центр раннего развития детей «АСТР»
6	<i>Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга</i>	500	70 м <sup>2</sup> общей площади	Во встроенных общественных помещениях
7	<i>Помещения или здания для занятий творчеством и спортом молодежи</i>	1500	80 м <sup>2</sup> общей площади	Во встроенных общественных помещениях
8	<i>Культурно-зрелищные центры жилых районов, в т.ч.:</i>	1500		
	<i>Помещения для культурно-массовой работы с населением</i>		15	Во встроенных общественных помещениях

	<i>Клубные учреждения и центры досуга</i>		35	Во встроенных общественных помещениях
	<i>Кинотеатры и видеозалы</i>		12	В пределах границ разработки отсутствуют
9	<i>Физкультурно-спортивные центры жилых районов</i>	1500	0,5 га	В пределах границ разработки отсутствуют
10	<i>Поликлиники и их филиалы в городах</i>	1000	24 посещения	Городская поликлиника № 6, Городская детская поликлиника № 4, Родильный дом № 5
11	<i>Раздаточные пункты молочной кухни</i>	500/800	4 порции на 1 ребенка (до года)	Во встроенных общественных помещениях
12	<i>Молочные кухни</i>		0,3 м <sup>2</sup> на 1 ребенка (до года)	Во встроенных общественных помещениях
13	<i>Аптеки</i>	500/800	0,09 объекта	Во встроенных общественных помещениях и отдельностоящие
14	<i>Предприятия торговли</i>	500/800	230 м <sup>2</sup> торговой площади	Во встроенных общественных помещениях и на прилегающих территориях
15	<i>Предприятия общественного питания</i>	500/800	7 мест	Во встроенных общественных помещениях
16	<i>Предприятия бытового обслуживания местного значения</i>	500/800	2 раб. места	Во встроенных общественных помещениях
	<i>Прачечная самообслуживания</i>		10 кг белья в смену	В пределах границ разработки отсутствуют
	<i>Химчистка самообслуживания</i>		4 кг вещей в смену	То же
17	<i>Бани</i>	500/800	5 мест	-//-
18	<i>Отделения связи и филиалы сберегательного банка</i>	500	0,16 объекта	Во встроенных общественных помещениях

Ниже в таблице 22 приведена потребность в учреждениях и предприятиях обслуживания для людей, проживающих в существующих жилых домах.

Таблица 22

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	$37,5 \times 1,964 = 74$	до 80 мест – 45 м <sup>2</sup> ; свыше 80 мест – 40 м <sup>2</sup>
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	мест	По заданию	По заданию	ясли-сад 100 мест - 32 м <sup>2</sup> ; свыше 100- 28 м <sup>2</sup> ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м <sup>2</sup>
3	I-II степени – основная школа	мест	Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	$133,5 \times 1,964 = 262$	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	$262 : 11 \times 5 \times 0,133 = 16$	по заданию
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	$24 \times 1,964 = 47$	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	$4000 \times 0,1964 = 786$ 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;	$0,09 \times 1,964 = 1 (0,18)$	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	$4 \times 1,964 = 8$	0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га
10	Раздаточные пункты молочных кухонь	м <sup>2</sup> общей площади на 1 ребенка (до 1	0,3	$0,3 \times 1,964 = 0,6$	встроенные

		года)			
11	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	мест	по заданию	не планируется	145-170 м <sup>2</sup> на 1 место
12	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	0,01x1,964=0,02	
13	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале	м <sup>2</sup> общей площади	70	70x1,964=137,48	
14	Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> площади пола	80,0	80x1,964=157,12	
15	Помещения реабилитационного назначения	м <sup>2</sup> площади пола	15	15x1,964=29,46	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	посетительских мест	15-20 мест или 50-60 м <sup>2</sup> площади пола	(15÷20)x1,964=29÷39 мест (50÷60)x1,964=98,20÷117,84 м <sup>2</sup>	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	35x1,964=69	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	12÷25	(12÷25)x1,964=24÷49	
19	Танцевальные залы	мест	6	6x1,964=12	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м <sup>2</sup> площади пола	3	3 x1,964=5,89	по заданию
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. сохранения чит. мест	$\frac{3,5}{2\div 3}$	$\frac{3,5x1,964=6,9}{(2\div 3)x1,964=4\div 6}$	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	70 30	70x1,964=137,48 30x1,964=58,92	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
24	Рыночные комплексы	м <sup>2</sup> торговой площади	24÷40	(24÷40)x1,964=47,14÷78,56	14 м <sup>2</sup> - до 600 м <sup>2</sup> ; 7м <sup>2</sup> - свыше 3000 м <sup>2</sup>
25	Предприятия общественного	мест	7	7x1,964=14	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 <sup>2</sup> торговой площади	3	3x1,964=5,89	
27	Предприятия бытового обслу- живания	рабочих мест	2	2x1,964=4	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	10x1,964= 19,64	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	4 x1,964=7,86	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	3 x1,964=6	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	объект	0,16	0,16x1,964= 1 (0,31)	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 операцион- ная касса на 10÷30 тыс. чел.	1	0,2 – двух 0,5 - семи
33	Отделения и филиалы сберегательного банка	операционное место	1 операцион- ное 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 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 x1,964=9	при количест- ве мест гости- ницы, м <sup>2</sup> на одно место: от 25 до 100 –

Ниже в таблице 23 приведена потребность в учреждениях и предприятиях обслуживания для людей, проживающих в новых жилых домах.

Таблица 23

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	$37,5 \times 2,163 = 81$	до 80 мест – 45 м <sup>2</sup> ; свыше 80 мест – 40 м <sup>2</sup>
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	мест	По заданию	По заданию	ясли-сад 100 мест - 32 м <sup>2</sup> ; свыше 100- 28 м <sup>2</sup> ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м <sup>2</sup>
3	I-II степени – основная школа	мест	Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	$133,5 \times 2,163 = 289$	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	$289 : 11 \times 5 \times 0,133 = 17$	по заданию
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	$24 \times 2,163 = 52$	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	$4000 \times 0,2163 = 865$ 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;	$0,09 \times 2,163 = 1 (0,19)$	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	$4 \times 2,163 = 9$	0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га
10	Раздаточные пункты	м <sup>2</sup> общей	0,3	$0,3 \times 2,163 = 0,6$	встроенные



	молочных кухонь	площади на 1 ребенка (до 1 года)			
11	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	мест	по заданию	не планируется	145-170 м <sup>2</sup> на 1 место
12	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	0,01x2,163=0,02	
13	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале	м <sup>2</sup> общей площади	70	70x2,163=151,41	
14	Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> площади пола	80,0	80x2,163=173,04	
15	Помещения реабилитационного назначения	м <sup>2</sup> площади пола	15	15x2,163=32,45	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	посетительских мест	15-20 мест или 50-60 м <sup>2</sup> площади пола	(15÷20) x2,163=32÷43 мест (50÷60) x2,163=108,15÷129,78 м <sup>2</sup>	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	35x2,163=76	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	12÷25	(12÷25)x2,163=26÷54	
19	Танцевальные залы	мест	6	6x2,163=13	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м <sup>2</sup> площади пола	3	3 x2,163=6,49	по заданию
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. сохранения чит. мест	$\frac{3,5}{2÷3}$	$\frac{3,5x2,163=7,6}{(2÷3)x2,163=4÷6}$	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	70 30	70x2,163=151,41 30x2,163=64,89	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
24	Рыночные комплексы	м <sup>2</sup> торговой площади	24÷40	(24÷40)x2,163=51,91÷86,52	14 м <sup>2</sup> - до 600 м <sup>2</sup> ; 7м <sup>2</sup> - свыше 3000 м <sup>2</sup>

25	Предприятия общественного питания	мест	7	$7 \times 2,163 = 15$	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 <sup>2</sup> торговой площади	3	$3 \times 2,163 = 6,49$	
27	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	$2 \times 2,163 = 4$	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	$10 \times 2,163 = 21,63$	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	$4 \times 2,163 = 8,65$	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	$3 \times 2,163 = 6$	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	объект	0,16	$0,16 \times 2,163 = 1 (0,35)$	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 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	$4,8 \times 2,163 = 10$	при количестве мест гостиницы, м <sup>2</sup> на

					одно место: от 25 до 100 – 55
--	--	--	--	--	-------------------------------------

Ниже в таблице 24 приведена потребность в учреждениях и предприятиях обслуживания для людей, проживающих в границах разработки ДПТ.

Таблица 24

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	$37,5 \times 4,109 = 154$	до 80 мест – 45 м <sup>2</sup> ; свыше 80 мест – 40 м <sup>2</sup>
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	мест	По заданию	По заданию	ясли-сад 100 мест -32 м <sup>2</sup> ; свыше 100- 28 м <sup>2</sup> ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м <sup>2</sup>
3	I-II степени – основная школа	мест	Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	$133,5 \times 4,109 = 549$	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	$549 : 11 \times 5 \times 0,133 = 33$	по заданию
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	$24 \times 4,109 = 99$	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	$4000 \times 0,4109 = 1644$ выезда 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;	$0,09 \times 4,109 = 1 (0,37)$	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	$4 \times 4,109 = 16$	0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га

10	Раздаточные пункты молочных кухонь	м <sup>2</sup> общей площади на 1 ребенка (до 1 года)	0,3	0,3x4,109=1,2	встроенные
11	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	мест	по заданию	не планируется	145-170 м <sup>2</sup> на 1 место
12	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	0,01x4,109=0,04	
13	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале	м <sup>2</sup> общей площади	70	70x4,109=287,63	
14	Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> площади пола	80,0	80x4,109=328,72	
15	Помещения реабилитационного назначения	м <sup>2</sup> площади пола	15	15x4,109=61,64	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	посетительских мест	15-20 мест или 50-60 м <sup>2</sup> площади пола	(15÷20) x4,109= 62÷82 места (50÷60) x4,109= 205,45÷ 246,54 м <sup>2</sup>	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	35x4,109= 144	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	12÷25	(12÷25)x 4,109=49÷103	
19	Танцевальные залы	мест	6	6x4,109=25	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м <sup>2</sup> площади пола	3	3 x4,109=12,33	по заданию
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. сохранения чит. мест	$\frac{3,5}{2\div 3}$	$\frac{3,5x4,109=14,4}{(2\div 3)x4,109= 8\div 12}$	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	70 30	70x4,109= 287,63 30x4,109= 123,27	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
24	Рыночные комплексы	м <sup>2</sup> торговой площади	24÷40	(24÷40)x4,109= 98,62÷164,36	14 м <sup>2</sup> - до 600 м <sup>2</sup> ; 7м <sup>2</sup> - свыше

					3000 м <sup>2</sup>
25	Предприятия общественного питания	мест	7	7x4,109=29	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 <sup>2</sup> торговой площади	3	3x4,109=12,33	
27	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	2x4,109=8	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	10x4,109=41,09	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	4 x4,109=16,44	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	3 x4,109=12	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	объект	0,16	0,16x4,109=1 (0,66)	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 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 x4,109=20	при количестве мест гости-

					ницы, м <sup>2</sup> на одно место: от 25 до 100 – 55
--	--	--	--	--	--

На реконструируемой территории планируется разместить учебно-воспитательный комплекс, в состав которого включены детский сад-ясли на 80 мест и общеобразовательная школа I-II ступени на 9 классов.

Технико-экономические показатели учебно-воспитательного комплекса приведены в таблице 25.

Таблица 25

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Учебно-воспитательный комплекс			
1	Расчетная площадь территории, в том числе:	га	1,60
2	Расчетная площадь территории детского сада	га	0,36
3	Расчетная площадь территории школы	га	1,24
4	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2020,00
5	Площадь мощений	м <sup>2</sup>	3500,00
6	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	7500,00
7	Площадь игровых площадок	м <sup>2</sup>	600,00
8	Площадь площадок для отдыха	м <sup>2</sup>	980,00
9	Площадь площадок для занятий физкультурой	м <sup>2</sup>	1400,00
10	Количество этажей	этаж	2-3
11	Условная высота	м	7,5
12	Количество классов	класс	9
13	Вместимость детского сада	мест	80
14	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	4645,15
15	Общая площадь помещений детского сада	м <sup>2</sup>	1267,00
16	Общая площадь основных помещений детского сада	м <sup>2</sup>	645,30
17	Общая площадь вспомогательных помещений детского сада	м <sup>2</sup>	621,70
18	Общая площадь помещений школы	м <sup>2</sup>	3079,60
19	Общая площадь основных помещений школы	м <sup>2</sup>	1920,00
20	Общая площадь вспомогательных помещений школы	м <sup>2</sup>	1159,60
21	Общая площадь административных помещений	м <sup>2</sup>	184,30
22	Общая площадь подсобных помещений	м <sup>2</sup>	114,25
23	Строительный объем	м <sup>3</sup>	16725,00

Территория учебно-воспитательного комплекса благоустроена.

Благоустройство включает в себя следующее:

- устройство дорожек с твердым покрытием (тротуарная плитка);
- устройство отмотки вокруг здания;
- ограждение участка забором с устройством ворот и калитки;
- устройство групповых и спортивно-игровых площадок и оборудование их соответствующими малыми архитектурными формами (качели, песочницы, игровыми комплексами, спортивными снарядами);
- установка переносных малых архитектурных форм (скамьи, урны);
- устройство наружного освещения;
- устройство для проезда инвалидов на колясках и других групп маломобильного населения путем устройства пандусов в местах пересечения тротуаров с проездами;
- устройство асфальтированных проездов для подъезда обслуживающего автотранспорта;
- отвод дождевых и талых вод по спланированной территории;
- засев трав на газонах.

В таблице 26 приведены технико-экономические показатели общеобразовательных школ и дошкольных учебных заведений, расположенных в границах зоны влияния разработки ДПТ.

Таблица 26

№ №	Наименование учебного заведения	Количество учеников и классов				Количество групп продленного дня		К-во смен	Адрес
		Расчетное	Кол. классов	Фактическое	Свободных мест	группа	уч.		
1	Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней № 56	1100	35	1096	4	1	30	2	ул. Тенистая, 1
2	Одесская специализированная школа I-III ступеней № 38	810	30	795	15	1	30	2	Фонтанская дорога, 15-а
3	Одесское дошкольное учебное заведение «Ясли-сад» № 135	39	4	132	-93	-	-	-	ул. Черняховского, 12-а

Потребность в местах в дошкольных учреждениях будет решена на перспективу путем реконструкции территории размещения жилых домов блочного типа с размещением детского сада на 80 мест.

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.**

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время магистральными улицами являются: Фонтанская дорога и ул. Черняховского. Улицы Пионерская и Маршала Говорова на данный момент являются жилыми.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральным улицам, которые обеспечивают транспортную связь между различными районами города.

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 участков улиц, находящиеся в границах разработки ДПТ.

До реконструкции квартала в границах ДПТ, Фонтанская дорога характеризуется следующим:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 3060 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 6 (3x2);
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,25 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 50,0 м;
- скорость движения 60 км/час.

В границах улицы осуществляется движение рельсового общественного электротранспорта.

До реконструкции квартала в границах ДПТ, ул. Черняховского характеризуется следующим:

- магистральная улица районного значения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1000 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 4 (2x2);
- ширина тротуара – 3,00 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 25,0 м;
- скорость движения 50 км/час.

До реконструкции квартала в границах ДПТ, ул. Маршала Говорова характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 400 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 4 (2x2);
- ширина тротуара – 2,25 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 35,0 м;
- скорость движения 40 км/час.

До реконструкции квартала в границах ДПТ, ул. Пионерская характеризуется следующим:



- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 200 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 2 (1x2);
- ширина тротуара – 2,25 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 20,0 м;
- скорость движения 40 км/час.

Характеристики улиц в границах ДПТ на период разработки проекта изменять не планируется.

Для осуществления возможности подъезда к отдельным жилым домам организованы сквозные и тупиковые проезды, шириной 3,5 ÷ 6,0 м и протяженностью до 150 м. Проезды сквозь здания организованы через арки шириной 3,5 м и высотой 4,25 м. Тупиковые проезды оканчиваются разворотными площадками 12,0 x 12,0 м.

В пределах придомовых территорий движение пешеходов организуется по внутридворовым проездам.

Пересечения улиц в настоящее время организовано в одном уровне. Регулирование транспортных потоков осуществляется с помощью светофоров. Устройство многоуровневых транспортных развязок на период до 2031 г. в границах данной территории не предусматривается.

Вокруг комплекса жилых домов со встроенными и встроено-пристроенными общественными помещениями предусмотрен проезд пожарных машин для обеспечения доступа пожарных подразделений в каждую квартиру.

Расчетное количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92\*\* с изменениями (см. таблицу 27). По своим характеристикам, многоквартирные жилые дома по комфортности относятся как к домам I категории, так и к домам II категории.

Таблица 27

№ з/п	Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности	Количество машино-мест	
		для постоянного хранения автомобилей	для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
1	Жилые здания, которые размещаются в средней зоне города	0,8	0,1
2	Доступное жилье, которое строится с государственной поддержкой	0,4	0,1
3	Жилой фонд социального назначения (II категории комфортности)	0,1	0,1

В настоящее время на указанной территории планируется к размещению жилые многоэтажные дома, в которых размещаются 1067 квартир, из них, 645 - однокомнатные. По своим параметрам эти дома отнесены к I категории комфортности. Общая потребность в машино-местах для постоянного хранения автотранспорта проживающих в них людей, учитывая, что эти дома размещаются в средней зоне города, составляет  $645 \times 0,8 \times 0,5 + 422 \times 0,8 = 596$ . Общая потребность машино-мест для временного хранения автотранспорта проживающих в жилых домах людей и их гостей составляет  $1067 \times 0,1 = 107$ .

Исходя из п. 7.43, табл. 7.4, прим. 2 ДБН 360-92\*\*, в реконструируемых районах общее количество мест хранения может быть уменьшено на 20 %. Исходя из вышеизложенного, общая потребность в местах постоянного хранения составляет 476 мест, а на временных автостоянках - 86. Для хранения автотранспорта людей с ограниченными

физическими возможностями – не менее 9 мест.

Общая потребность машино-мест для постоянного хранения автотранспорта проживающих в настоящее время в границах разработки ДПТ составляет  $476 + 86 = 562$ .

В настоящее время на данном участке имеются открытые оборудованные автостоянки с характеристиками, указанными в таблице 28.

Таблица 28

№	Адрес автостоянки	Количество машино-мест	Площадь м <sup>2</sup>
1	ул. Пионерская, 2	40	500,00
2	ул. Маршала Говорова, 28	28	350,00
3	ул. Черняховского, 4	15	187,50
4	ул. Черняховского, 8	5	62,50
5	Фонтанская дорога, 23-25	50	625,0

В виду отсутствия территорий для организации новых автостоянок в границах разработки ДПТ, значительная часть автотранспорта хранится на автостоянках и паркингах, расположенных на соседних территориях. Удаленность от мест проживания до мест хранения не превышает 1000 м (что допустимо в условиях реконструкции).

Общая потребность для временного хранения составляет  $1829 \times 0,1 \times 0,8 = 146$  машино-мест.

На срок 3-7 лет расчетное количество мест постоянного хранения автотранспорта будет составлять  $1120 \times 0,8 = 896$  машино-мест.

Учитывая то, что согласно данным генерального плана г. Одессы (комплексное заключение №240/2009 Центральной службы Украинской государственной строительной экспертизы) уровень автомобилизации в Одессе в современном состоянии составляет 160 автомобилей на 1000 человек, а на первую очередь - 200 автомобилей на 1000 человек, при расчете целесообразно учитывать минимальное количество машиномест, принятых для городов с уровнем автомобилизации до 280 автомобилей на 1000 человек.

На открытых стоянках автомобилей и в местах парковки выделены места для личных автотранспортных средств инвалидов. Их вместимость определяется в зависимости от общей вместимости автостоянки и составляет 4 % от общего числа мест для крупных автостоянок. Или не менее 4 машино-мест на автостоянках до 100 мест.

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

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

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

Теплоснабжение обеспечено сетью городского теплоснабжения и от автономных источников. Учреждения и предприятия общегородского значения имеют резервные источники теплоснабжения.

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

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

Многоэтажные жилые дома оснащены мусоропроводами. Вывоз мусора производится городскими службами не менее 2-х раз в сутки. Для сбора крупногабаритного мусора на придомовых территориях предусмотрены отдельностоящие контейнерные площадки.

В границах разработки ДПТ отсутствуют магистральные сети электроснабжения.

Магистральные водонесущие сети, сети газоснабжения и теплоснабжения проложены под проезжей частью улиц.

Канализационный коллектор глубокого заложения расположен в подземном пространстве под территории реконструируемого жилого квартала. В границах охранной зоны коллектора размещение зданий и сооружений не предусматривается.

В процессе реконструкции территории планируется выполнить работы по реконструкции существующей котельной родильного дома № 5.

#### **15. Водоснабжение и канализация.**

В объекты, расположенные на территории участка разработки ДПТ подача воды предусматривается централизованно из системы городского водоснабжения с подключением к существующим городским сетям. Сеть района - кольцевая, противопожарная, низкого давления.

Для обеспечения водоснабжения многоэтажных жилых домов предусматривается устройство насосных станций подкачки воды и хранения суточного запаса воды, которые размещаются в подвальных помещениях новых объектов.

Тушение пожаров предусматривается через гидранты, которые устанавливаются на сети хозяйственного водопровода и обеспечивают тушение каждого строения из двух гидрантов. Хранение запаса воды для нужд пожаротушения производится в подземных резервуарах. Для обеспечения наружного и внутреннего пожаротушения в подвальных или отдельно расположенных колодцах размещаются насосные станции.

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

По данным ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ» объем водопотребления объектов, размещенных на территории разработки ДПТ, составляет на данный момент 0,508 тыс. м<sup>3</sup>/сут., протяженность водопроводных сетей в настоящее время составляет L=2,79 км, в том числе:

- ø 150, L=0,615 км;
- ø 200, L=0,285 км;

- $\varnothing$  225, L=0,55 км;
- $\varnothing$  250, L=0,255 км;
- $\varnothing$  300, L=1,085 км.

Материал труб – чугун, сталь.

Водоотведение от объектов, размещенных на территории разработки ДПТ составляет на данный момент 0,505 тыс. м<sup>3</sup>/сут., протяженность сетей водоотведения в настоящее время составляет L=1,85 км, в том числе:

- $\varnothing$  200, L=0,495 км;
- $\varnothing$  600, L=0,855 км;
- $\varnothing$  1840, L=0,5 км.

Материал труб – керамика, бетон, железобетон.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных распределительных трубопроводов с подключением к существующим магистральным коллекторам.

Водоснабжение осуществляется от насосной станции «Главная».

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

Отвод ливневых вод от территорий, на которых размещаются проектируемые объекты осуществляется поверхностным способом по рельефу с последующим сбросом в существующую ливневую канализацию.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство комплекса многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания на освободившейся от застройки территории, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение комплекса планируется к существующим сетям.

На перспективу планируется устройство ливневой канализации по ул. Пионерской и Фонтанской дороге.

При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

## 16. Электроснабжение.

Электроснабжение существующей застройки осуществляется от ПС «Артиллерийская» 110/10 кВ, и ПС «Чумка» 110/35 кВ. в дальнейшем возможно электроснабжение от ПС «Парк Победы» 110/10 кВ.

На территории разработки ДПТ размещены трансформаторные подстанции: ТП-965, ТП-4458, ТП-2750, ТП-2054, ТП-2448.

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 13,48 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 4,36 МВт.

При увеличении потребления электроэнергии планируется строительство новых объектов. При необходимости, возможна модернизация существующих объектов электроснабжения.

Магистральные воздушные линии электропередач на данной территории 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.

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

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство комплекса многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания на освободившейся от застройки и реконструируемой территории, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение комплекса планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

## 17. Тепло- и газоснабжение.

Основным источником теплоснабжения является внешние тепловые сети, подключенные к существующей ТЭЦ, которая расположена в районе Пересыпи.

Газоснабжение объектов, расположенных на территории разработки данного ДПТ, предназначено для обеспечения коммунально-бытовых нужд. В зданиях до 9-ти этажей, включительно, установлены бытовые газовые плиты, в многоэтажных современных домах используются автономные источники для обеспечения теплоснабжения и теплого водоснабжения. В качестве основного расчетного топлива принят природный сетевой газ (метан).

По данным Публичного акционерного общества «Одессгаз» существующий расход газа – 2,468004 млн. м<sup>3</sup>/год, в т.ч., на коммунально-бытовые услуги -2,40164 млн. м<sup>3</sup>/год.

Протяженность газопроводов - общая – 1,55 км, в том числе:

- среднего давления – 1,18 км. Газопроводы среднего давления выполнены из труб  $\varnothing$  90;  $\varnothing$  219;  $\varnothing$  315;  $\varnothing$  400 мм.

- низкого давления – 2,015 км. Газопроводы низкого давления выполнены из труб  $\varnothing$  89;  $\varnothing$  114;  $\varnothing$  219 мм.

Защитные полосы для газопроводов среднего давления составляют 4,0 м, для газопровода низкого давления составляет 2,0 м.

Газоснабжение существующих и новых потребителей на рассматриваемой территории

решается от существующих сетей и ШРП-192, расположенного на рассматриваемой территории по ул. Черняховского.

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»).

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

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 архитектурных решениях объектов термо-ветро-установок в комплексе с теплогенераторами для систем отопления и горячего водоснабжения. Для этого следует предусматривать при соответствующем технико-экономическом обосновании гелиокотельные, гелиосистемы для обеспечения горячего водоснабжения.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство комплекса многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания на освободившейся от застройки и реконструируемой территории, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение жилого комплекса планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

## **18. Сети связи.**

В настоящее время на указанной территории размещается АТС ЦСС и 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. Телефонная сеть предусматривается в существующей и проектируемой телефонной канализации. Для качественной телефонной связи, организации IP-телефонии и скоростной передачи данных на объектах рекомендуется использовать оптоволоконные кабели.

Расчетная суммарная емкость АТС в настоящее время составляет - 762 абонента (из расчета один телефон на одну семью), а на срок 3-7 лет должна составить – 2708 абонентов. На расчетный срок эта цифра измениться не должна.

Расчетная потребность в количестве номеров в общественных объектах в настоящее время составляет 152 шт. (из расчета 20 % от количества семей), а на срок 3-7 лет – 677 шт. (из расчета 25 % от количества семей).

Местные АТС размещаются в центрах телефонных нагрузок с учетом перспектив развития.

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.

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

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство комплекса

многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания на освободившейся от застройки и реконструируемой территории, которые должны быть подключены к сетям средств связи (телефон), радиовещания, охранной сигнализации. Подключение планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должен быть разработан проект подключения к сетям и определена необходимость переноса существующих сетей. Протяженность переносимых сетей уточняется по проектным решениям.

## **19. Противопожарные мероприятия.**

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

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства», НАПБ А.01.001-2004 «Правила пожарной безопасности в Украине», ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», ДБН В.2.2-23~2009 «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.1.1-12:2006 «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 комплекса.

Расстояния между зданиями и сооружениями соответствуют противопожарным нормам и обеспечивают возможность подъезда пожарных машин к проектируемому комплексу жилых домов и учреждений обслуживания. Принятые решения принципиально не нарушили сложившуюся систему подъездов спецавтотранспорта к участкам существующих зданий.

Вокруг зданий предусмотрен проезд пожарных машин для обеспечения доступа пожарных подразделений в любую квартиру. Подъезд организован по улицам и внутриквартальным проездам с асфальтобетонным покрытием.

Расстояние от края проезда до стен здания составляет 5,0 м для зданий условной высотой 26,5 м и 8,0 м для зданий условной высотой 47,0 м и более. Минимальная ширина проезда, предназначенного для движения пожарных машин, составляет 3,5 м.

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 пожарных гидрантов и существующих пожарных резервуаров.

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемый объект обслуживаются существующей пожарной частью ГУ ГСЧС №2 (Привокзальная площадь, 1) - специальные автомобили (автолестница), автоцистерны или автонасосы (включая резервные).

Вне радиуса доступности размещены пожарная часть ГУ ГСЧС №10 (ул. Варненская, 22) - автоцистерны или автонасосы (включая резервные).

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

В соответствии с материалами разрабатываемого генерального плана, планируется устройство пожарного депо по адресу: ул. Пионерская. Расположение планируемого пожарного депо указано на основании материалов разработанного и утвержденного ДПТ в границах улиц: Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской, Пионерской и Гагаринского плато в г. Одессе (решение Одесского городского совета № 3905-VI от 09.10.2013 г.).

Ориентировочно, по маршрутам: ул. Пионерская – пл. 10-го Апреля – ул. Черняховского или ул. Пионерская – пл. 10-го Апреля – ул. Пионерская, удаленность пожарного депо не превышает нормативные 3 км.

Расчет объема пожарных резервуаров.

Для жилых зданий:

Расход воды на внешнее пожаротушение при численности населения от 1-5 тыс. чел. составляет – 10л/с (согласно табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013).

Время тушения пожара 3 часа.

Общий объем пожарных водоемов составляет -  $10\text{л/с} \times 3,6 \times 3\text{ч} = 108\text{ м}^3$ .

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

При разработки ДПТ планируется устройство 1 резервуара объемом 200м<sup>3</sup>.

На территории родильного дома № 5 имеется пожарный резервуар объемом 250 м<sup>3</sup>.

При разработке ДПТ планируется размещение новых жилых домов, а, как следствие, увеличение числа жителей.

Комплекс рассчитан на проживание 2163 человек.

Степень огнестойкости новых жилых домов и общественных зданий – I (для домов повышенной этажности) и I–II (для остальных зданий).

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 генерального плана, объемно–планировочные решения, принимаемые при проектировании, должны обеспечивать доступ в любое помещение или квартиру пожарных подразделений. Доступ пожарных обеспечивается с автолестниц и автоподъемников (в пределах технических возможностей);

- эвакуация людей осуществляется в течение расчетного времени;

- 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;

- вход в помещения подземного паркинга должен быть организован по отдельным лестницам;

- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин.

## **20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.**

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

Но по данным Управления инженерной защиты территорий и развития побережья на рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками, развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи.

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

Для обеспечения мероприятий по противостоянию возможному подтоплению территории следует применять дренажную систему.

Инженерно-геологическое строение данной территории характеризуется наличием



лессовидных суглинков различного механического состава, залегающих на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста. На большей глубине залегает толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными мезотическими глинами.

В то же время, территория относится к подработанной подземными выработками: в глинистых грунтах имеются т.н. «мины», в известняках понтийского возраста неогена – «катакомбы».

При застройке таких территорий необходимо предусматривать проведение детальных тщательных инженерно-геологических и гидрогеологических исследований с целью выявления зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород может возникнуть необходимость выполнять дополнительные мероприятия по усилению оснований и фундаментов.

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

Необходимость проведения геофизических изысканий определяется на более поздних стадиях проектирования.

Запрещается размещение зданий и сооружений без выполнения специальных мероприятий по инженерной защите территорий застройки.

Инженерная подготовка и защита территории должна быть выполнена в соответствии с ДБН В.2.4-3:2010 «Гидротехнические сооружения. Основные положения». Инженерное обеспечение и благоустройство территории должны соответствовать ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий».

В границах разработки ДПТ располагается территория, предназначенная под застройку, которая требует мероприятий по инженерной подготовки по следующим причинам:

- отнесение территории к сейсмической;
- наличия лессовидных грунтов;
- наличие территорий с возможными подземными выработками;
- территории возможного подтопления.

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

- предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня отрицательного воздействия возможных опасных процессов на защищаемые территории, здания и сооружения;
- наиболее полное использование местных строительных материалов и природных ресурсов;
- возможность преимущественного применения активных методов защиты;
- производство работ способами, не приводящими к появлению новых и (или) интенсификации действующих геологических процессов;
- сохранение заповедных зон, ландшафтов, исторических памятников и т. д.;
- сочетание указанных мероприятий 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 тщательные инженерно-геологические, геофизические и гидрологические изыскания 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 как водопонижающие защитные мероприятия, так и повышать качество конструктивных мероприятий (повышение несущей способности и общей пространственной жесткости каркаса, увеличение стойкости с помощью гибких соединений конструкций, которые должны обеспечивать нормальную работу при деформациях оснований).

Так как лессовидные суглинки просадочны (II тип просадочности по грунтовым условиям), то для подготовки оснований под капитальную застройку необходимо 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 были решены вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативного продольного профиля проездов, способы и направления отвода дождевых и талых вод. Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остается без изменений.

В настоящее время на проектируемой территории отвод поверхностных вод осуществляется по поверхности земли с отводом в общесплавную систему ливневой канализации. Организация отвода поверхностных вод обусловлена сложившейся вертикальной планировкой существующей застройки и осуществляется по рельефу с последующим сбросом в общегородскую систему ливневой канализации.

При реконструкции территории разработки ДПТ на перспективу планируется устройство участков ливневой канализации по ул. Пионерской и Фонтанской дороге.

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

К основным мероприятиям инженерной защиты от подтопления участка строительства следует относить:

- регулирование стока и отвода поверхностных вод;
- устройство дренажных систем и отдельных дренажей (при необходимости).

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

В период строительства следует обеспечить безопасность природной среды от загрязнений от технологических процессов производства работ. Место расположения планируемого комплекса жилых домов со встроенными и встроено-пристроенными общественными помещениями 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 про превышения радиационного природного фона и радионуклидов – отсутствует. Источник загрязнения подземных вод расположен в районе разработки ДПТ наблюдается в местах скопления транспорта. Основным источником загрязнения воздуха является автотранспорт.

Контроль уровня загрязнения атмосферного воздуха на рассматриваемой территории осуществляется на стационарных постах № 8, расположенном по адресу: Французский бульвар, 89 № 19, расположенном на 1-ой станции Черноморской дороги. На рассматриваемой территории по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области превышен уровень ПДК по оксиду углерода.

Прогнозируемая граница охраны Черного моря проходит по ул. Маршала Говорова и в эту территорию не включена территория разрабатываемого ДПТ.

### **Охрана и рациональное использование природных ресурсов.**

Общая экологическая обстановка в районе разработки ДПТ нормальная.

Источников загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами на проектируемой территории нет.

Проектом предусматривается комплекс мероприятий, направленных на охрану окружающей среды:

- Размещение и ориентация объектов предлагаемого под строительство комплекса жилых домов, обеспечивающее продолжительность инсоляции помещений, согласно ДБН 360–92\*\*;
- Озеленение участков с высоким уровнем благоустройства, уход и очистка территории;
- 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 магистральной уличной сети, обеспечения акустического режима, которой отвечает гигиеничным нормативам, следует обеспечивать путем применения градостроительных, строительных и

конструктивных мероприятий, а, также, использованием административно-организационных способов;

- Жилая застройка, детские сады и школы должны быть размещены в глубине квартала – на удалении от источников акустического загрязнения;
- Применение звукозащитных сооружений или защитных элементов в сооружениях первого эшелона застройки;
- Применение естественных и искусственных акустических экранов;
- Своевременный ремонт дорожных покрытий, прилегающих к участку внутриквартальных проездов.

### **Охрана атмосферы, водных объектов и грунтов от загрязнения.**

Территория оснащена системами водоснабжения, хозяйственной фекальной канализации, электроснабжения, отопления (центральное), сетями связи. Сброс хозяйственных вод осуществляется в городские закрытые сети.

Теплоснабжение жилых комплексов осуществляется от городской сети центрального отопления.

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 территории стройплощадок должны быть очищены от мусора.

Территория, свободная от застройки, после окончания строительно-монтажных работ подлежит 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 в систему ливневой канализации и исключающими 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 территории на этап от 3 до 7 лет предусматриваются следующие мероприятия:

- детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков;
- оценивается и анализируется возможность реконструкции территории с размещением на ней жилых домов со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями;
- оценивается и анализируется возможность реконструкции территории за счет сноса ветхих домов для возможности строительства детских учреждений дошкольного и школьного образования;
- оценивается и анализируется мероприятия по устройству подземных паркингов и возможность использования существующих автостоянок для обеспечения размещения нормативного количества машино-мест;
- оценивается и анализируется необходимость увеличения вместимости предприятий обслуживания;
- определяется перечень необходимых мероприятий по упорядочению транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях;
- определяется необходимое количество объектов обслуживания и предложены

пути решения обеспечения населения необходимым количеством объектами обслуживания;

- обеспечение занятости населения за счет создания новых объектов приложения труда.

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя строительство жилых домов со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями, строительство детских учреждений дошкольного и школьного образования, подземных паркингов.

### 23. Техничко-экономические показатели.

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Сущест- вующее состояние	Этап от 3 лет до 7 лет	Этап от 15 лет до 20 лет
1.	<b>Территория</b>				
	Территория в границах проекта, в том числе:	га/%	<u>19,64</u> 100	<u>19,64</u> 100	<u>19,64</u> 100
	- жилая застройка в том числе:	га/%	<u>4,30</u> 22	<u>5,99</u> 31	<u>5,78</u> 30
	а) кварталы садовой застройки	га/%	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0
	б) кварталы многоэтажной застройки (с учетом общежитий)	га/%	<u>4,50</u> 22	<u>6,19</u> 31	<u>5,98</u> 30
	- площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)	га/%	<u>5,69</u> 29	<u>6,16</u> 31	<u>5,92</u> 30
	- зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)	га/%	<u>0,31</u> 3	<u>0,31</u> 3	<u>0,31</u> 3
	- в том числе, природоохранного значения	га/%	<u>0,2</u> 1	<u>0,2</u> 1	<u>0,2</u> 1
	- улицы, площади (кроме улиц и площадей микрорайонного значения)	га/%	<u>5,38</u> 27	<u>5,38</u> 27	<u>5,38</u> 27
	- территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.)	га/%	<u>3,76</u> 19	<u>1,60</u> 8	<u>2,05</u> 10
- другие территории	га/%	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0	
2.	<b>Население</b>				
	Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел.	1,964	4,109	4,081
	- в садовой застройке	тыс. чел.	0,0	0,0	0,0
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс. чел.	1,964	4,109	4,081
	Плотность населения	чел./га	100	209	208
	- в садовой застройке	чел./га	0	0	0
- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел./га	100	209	208	
3.	<b>Жилой фонд</b>				
	Жилой фонд, всего в том числе:	тыс м <sup>2</sup> общей площади %	<u>51,360</u> 100	<u>115,656</u> 100	<u>114,378**</u> 100

- садовой	<u>тыс м<sup>2</sup></u> %	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0
- многоквартирной	<u>тыс м<sup>2</sup></u> %	<u>51,360</u> 100	<u>115,656</u> 100	<u>114,378**</u> 100
Средняя жилищная обеспеченность, в том числе:	м <sup>2</sup> /чел.	26,15	28,15	28,03**
- садовой	м <sup>2</sup> /чел.	-	-	-
- многоквартирной	м <sup>2</sup> /чел.	26,15	28,15	28,03**
Убытие жилого фонда	тыс. м <sup>2</sup> общей площади	0,415	1,278	-
Жилое строительство, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей <u>площади</u> квартир (зданий)	<u>51,360</u> 769	<u>115,656</u> 1829	<u>114,378**</u> 1822
В числе по видам:				
- садовая застройка (одноквартирная застройка)	<u>тыс. м<sup>2</sup></u> зданий	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0
- многоквартирная застройка	<u>тыс. м<sup>2</sup></u> квартир	<u>51,360</u> 769	<u>115,656</u> 1829	<u>114,378**</u> 1822
Из нее:				
- малоэтажная (1-3 этажа)	<u>тыс. м<sup>2</sup></u> квартир	<u>5,663</u> 67	<u>5,248</u> 60	<u>4,385**</u> 53
- среднеэтажная (4-5 этажа)	<u>тыс. м<sup>2</sup></u> квартир	<u>3,401</u> 114	<u>3,401</u> 114	<u>3,401</u> 114
- многоэтажная (6 этажей и выше)	<u>тыс. м<sup>2</sup></u> квартир	<u>42,296</u> 588	<u>107,007</u> 1655	<u>106,592</u> 1655
В том числе:				
- 6-9	<u>тыс. м<sup>2</sup></u> квартир	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0
- 10 и выше	<u>тыс. м<sup>2</sup></u> квартир	<u>42,296</u> 588	<u>107,007</u> 1655	<u>106,592</u> 1655
Жилое строительство за счет проведения реконструкции существующей застройки	тыс м <sup>2</sup>	-	-	-
Снос жилых домов для проведения реконструкции существующей застройки	<u>тыс. м<sup>2</sup></u> квартир	<u>0,415</u> 7	<u>1,278</u> 7	-
<b>Учреждения и предприятия обслуживания</b>				
Дошкольные учебные заведения	мест	74	154	160**
Общеобразовательные учебные заведения	учеников	262	549	540**
Средние специальные учебные заведения	учащихся	*	*	*
Высшие учебные заведения	студентов	*	*	*
Стационары (лечебные) всех видов	койка	150	150	150
Поликлиники	посеще-ний в смену	47	99	100**
Спортивные залы общего использования	м <sup>2</sup> площади пола	-	-	-
Открытые плоскостные сооружения	га	-	-	-

4.	в жилом квартале (микрорайоне)				
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале (микрорайоне)	м <sup>2</sup> общей площади	137,48	64,960	64,960**
	Библиотеки	тыс. единиц хранения	6,9	14,4	14,4**
	Магазины	м <sup>2</sup> торговой площади	196	410	410
	Предприятия общественного питания	мест	14	29	29
	Учреждения бытового обслуживания	раб. мест	4	8	8**
	Оздоровительные учреждения	мест	-	-	-
5.	<b>Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт</b>				
	Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая, строящаяся)	км	1,73	1,73	1,73
	в том числе:				
	- магистральные улицы общегородского значения	км	0,56	0,56	0,56
	- магистральные улицы районного значения	км	0,33	0,33	0,33
	Количество транспортных развязок в разных уровнях	ед.	-	-	-
	Количество подземных и надземных пешеходных переходов	ед.	-	-	-
	Плотность улично-дорожной сети, всего:	км/ км <sup>2</sup>	8,81	8,81	8,81
	в том числе:				
	- магистральные сети	км/ км <sup>2</sup>	4,53	4,53	4,53
	Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц) всего:	км	0,89	0,89	0,89
	в том числе:				
	- трамвай	км	0,56	0,56	0,56
	- троллейбус	км	0,89	0,89	0,89
	- автобус (маршрутное такси)	км	0,89	0,89	0,89
Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц)	км/ км <sup>2</sup>	4,53	4,53	4,53	
Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	-	350	350	
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	*	*	*	
Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	машино-мест	138	138	138	
6.	<b>Инженерное оборудование</b>				
	<i>Водоснабжение</i>				
	Водопотребление, всего	тыс. м <sup>3</sup> сутки	0,508	0,712**	0,709**



<i>Канализация</i>					
Суммарный объем сточных вод	тыс. м <sup>3</sup> сутки	0,505	0,708**	0,708**	
<i>Электроснабжение</i>					
Потребление суммарное	МВт	13,48	*	*	
в том числе, на бытовые нужды	МВт	4,36	*	*	
Количество квартир, оборудованных электроплитами	ед.	588	1655	1655	
<i>Газоснабжение</i>					
Расход газа, всего	млн. м <sup>3</sup> год	2,468004	*	*	
- в том числе на коммунально- бытовые услуги	млн. м <sup>3</sup> год	2,40164	*	*	
Протяженность газовых сетей (строительство)	км	*	*	*	
<i>Теплоснабжение</i>					
Потребление суммарное	Гкал/час	*	*	*	
Протяженность сетей (строительство, переключивание)	км	*	*	*	
<b>Инженерная подготовка и благоустройство</b>					
7.	Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовке по различным причинам	га/% от тер.	<u>8,84</u> 45	-	-
	Протяженность закрытых водостоков	км	-	-	1,06**
<b>Охрана окружающей среды</b>					
8.	Санитарно-защитные зоны, всего	га	-	-	-
	- в том числе, озелененные	га	-	-	-
<b>Ориентировочная стоимость строительства (указать в ценах какого года)</b>					
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

## II. Исходные данные.

1. Задание на разработку детального плана территории.
2. Решение Одесского городского совета № 6287-VI от 25.02.2015 г. о разработке детального плана территории в границах улиц: Фонтанская дорога, Черняховского, Маршала Говорова, Пионерская в г. Одессе.
3. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/525-09-05 от 05.05.2015 г.
4. Письмо Приморской районной администрации № 01-11/349 от 17.04.2015г.
5. Письмо КП «Жилищно-коммунальный сервис «Фонтанский» исх. № 628 от 01.04.2015г.
6. Письмо Отдела образования Приморской районной администрации Одесского городского совета № 01-72/747 от 14.04.2015 г.
7. Письмо Отдела образования Приморской районной администрации Одесского городского совета № 01-72/1074 от 02.06.2015 г.
8. Письмо Одесского городского управления Главного управления Государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области № 03/617 от 16.04.2015г.
9. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации № 1306/08-14/1484 от 30.03.2015 г.
10. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья Одесского городского совета № 04-320 от 09.04.2015 г.
11. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-13/1571 от 11.06.2015 г.
12. Охранное обязательство № 86, выданное Благотворительному фонду «Детское село АСТР» Государственным управлением экологии и природных ресурсов в Одесской области Министерства экологии и природных ресурсов Украины от 14.11.2003 г.
13. Письмо Главного управления Государственной службы чрезвычайных ситуаций в Одесской области № 01/2149/10 от 08.04.2015 г.
14. Письмо публичного акционерного общества «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-1489 от 07.04.2015 г.
15. Письмо публичного акционерного общества «Одессагаз» № 729/09 от 10.04.2015 г.
16. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 2906-09/2951 от 15.04.2015 г.
17. Постановление Приморского районного суда от 12.02.2015г. по делу №522/609/15-а «О признании незаконным и отмене п.6 Приложения №1 решения Одесского городского совета».

18. Постановление Апелляционного Административного суда от 21.05.2015г. по делу №522/609/15-а «О признании незаконным и отмене п.6 Приложения №1 решения Одесского городского совета».

**Прилагаемые материалы.**

1. Квалификационный сертификат ответственного исполнителя отдельных видов работ (услуг), связанных с созданием объектов архитектуры серия АА № 002158.