

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 (внесение изменений) в районе Одесского областного центра по Люстдорфской дороге, 55 в г. Одессе

Том I ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА Том II ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

**Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета**

**Инвестор: Коммунальное предприятие «Городское капитальное
строительство»**

Директор

Мурина С.Ю.

Главный архитектор проекта

Суровая О.С.

Одесса 2015

Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
1.	I. Текстовые материалы			
	Пояснительная записка с графическими материалами	книга	-	0454-ДПТ-015
2.	II. Исходные данные. Прилагаемые материалы			
3.	III. Графические материалы			
3.1	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-2	1:10 000	0454-ДПТ-015
3.2	План существующего использования территории	Лист формата А-0	1:1 000	0454-ДПТ-015
3.3.	Опорный план	Лист формата А-0	1:1 000	0454-ДПТ-015
3.4.	Схема существующих планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	0454-ДПТ-015
3.5	Схема прогнозируемых планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	0454-ДПТ-015
3.6.	Проектный план (I этап)	Лист формата А-0	1:1 000	0454-ДПТ-015
3.6.1	Проектный план (расчетный срок)	Лист формата А-0	1:1 000	0454-ДПТ-015
3.7	План красных линий	Лист формата А-2	1:2 000	0454-ДПТ-015
3.8	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей, фотофиксация (ул. Люстдорфская дорога)	Лист формата А-3	1:2 00	0454-ДПТ-015
3.9	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей, фотофиксация (ул. Проектная - 1)	Лист формата А-3	1:2 00	0454-ДПТ-015
3.10	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей, фотофиксация (ул. Проектная - 2)	Лист формата А-4	1:2 00	0454-ДПТ-015
3.11	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2	1:1 000	0454-ДПТ-015
3.12	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2	1:2 000	0454-ДПТ-015

3.13	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-2	1:2 000	0454-ДПТ-015
3.14	Схема функционального зонирования территории	Лист формата А-2	1:2 000	0454-ДПТ-015
3.15	Схема размещения пожарного депо, учреждений здравоохранения, образования с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-3 +А-2	1:20 000 1:5 000	0454-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.....	12
4.4. Характеристика экологических условий. Атмосферный воздух.....	12
4.5. Грунты.....	12
4.6. Радиационное состояние.....	12
4.7. Электромагнитный фон.....	13
4.8. Акустический режим.....	13
5. Оценка существующей ситуации.....	14
5.1. Характеристика существующей застройки.....	14
5.2. Инженерное оснащение.....	18
5.3. Транспорт.....	19
5.4. Озеленение и благоустройство.....	20
5.5. Планировочные ограничения.....	20
6. Использование территории.....	23
6.1. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	24
7. Характеристика видов использования территории.....	26
7.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	26
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.....	28
9. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	29
9.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	29
9.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	33
10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	39
11. Жилой фонд и расселение.....	41
12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	53
13. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	62
14. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	66
15. Водоснабжение и канализация.....	68
16. Электроснабжение.....	70

17. Тепло- и газоснабжение.....	71
18. Сети связи.....	72
19. Противопожарные мероприятия.....	73
20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	76
21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	78
22. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	80
23. Техничко-экономические показатели.....	81

1. Вступление.

В детальный план территории в районе Одесского областного центра по Люстдорфской дороге в г. Одессе внесены изменения на основании решения Одесского городского совета № 6011-VI от 24.12.2014 г. «О внесении изменений в детальный план территории в районе Одесского областного радиотелевизионного центра по Люстдорфской дороге, 55 в г. Одессе.

При разработке настоящего ДПТ учтены материалы детального плана территории в районе Одесского областного радиотелевизионного передающего центра (ООРПТЦ) по Люстдорфской дороге, 55, разработанного ГП «Украинский государственный научно-исследовательский институт проектирования городов «Гипроград» им. Ю.М.Белокопя» в 2013 г.

В настоящее ДПТ внесены изменения, в соответствии, с заданием на проектирование, утверждённым заказчиком и согласованным инвестором с учётом намерений застройщиков, изменениями, послужившими планировочными ограничениями рассматриваемого микрорайона.

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 учётом 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 населённых 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 «Наставление 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.

При разработки детального плана территории учтены материалы действующего генерального плана г. Одессы и следующие программы:

– Стратегия экономического и социального развития города Одессы до 2022 г., утверждённой решением Одесского городского совета № 3306-VI от 16.04.2013 г.;

– Программа комплексного социально-экономического развития г. Одессы на 2005-2015 года, утверждённой КМ Украины № 1604 от 30.11.2004 г.;

– Концепция развития молодёжного 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 зелёных насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г., утверждённой решением Одесского городского совета №3428-V от 09.10.2008 г. с изменениями, утверждёнными решениями Одесского городского совета №4111-V и №4112-V от 09.04.2009 г.

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

Состав исполнителей детального плана территории

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.	Осадчая В. А.	

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

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

Территориально участок относится к Киевскому административному району г. Одессы.

Застройка данного района представлена зданиями и сооружениями автотранспортных предприятий (АЗС малой мощности, гаражи, СТО), складских предприятий, инженерного назначения и зданиями общественной инфраструктуры (торговые центры, офисные здания). Застройка в настоящее время на рассматриваемой территории планируется многоэтажными жилыми домами со встроенными общественными помещениями на нижних этажах, общественными зданиями, учреждениями и предприятиями обслуживания, предприятиями автотранспортного назначения.

В настоящее время территория застроена вдоль магистральной улицы Люстдорфская дорога. Часть территории в настоящее время отнесена к землям специального назначения – здесь размещается радиотелевизионный передающий центр. Здания и сооружения, находящиеся на балансе ГП «ООРТПЦ», расположенные по улице Люстдорфская дорога, 55 на данном этапе передаются на баланс Управления Госспецсвязи в Одесской области. В границах рассматриваемых кварталов в настоящее время отсутствуют такие объекты обслуживания, как детские дошкольные и школьные учреждения.

В материалах генерального плана приоритетным направлением развития города указывается увеличение жилищного строительства и улучшения социальных стандартов жизни. Постоянное увеличение населения города, рост социального и экономического благополучия людей, влекут за собой необходимость застройки свободных территорий или участков, предназначенных для реконструкции. На этих территориях планируется размещение многоэтажных жилых домов и сопутствующей инфраструктуры.

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‰). Общестатистические показатели уменьшения смертности (общий планируемый коэффициент смертности – 12,2‰), прибытие населения за счет миграции (5-6 %), также, обеспечивают прирост населения города.

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.

Генеральным планом предусматривается размещение жилых домов на площадке ГП «ООРТПЦ» за счёт территорий промышленных, коммунально-складских и других объектов.

В 2008г. ГП «Украинский государственный научно-исследовательский институт проектирования городов «Гипроград» им. Ю.М.Белокопя» был разработан детальный план территории в районе Одесского областного радиотелевизионного передающего центра (ООРТПЦ) по Люстдорфской дороге, 55 и дополнен в 2013г. В соответствии с разработанными материалами в указанном выше ДПТ, на данной территории планируется разместить многоквартирные высотные и повышенной этажности дома, предприятия и учреждения обслуживания.

При разработке настоящего ДПТ, учтены разработанные ранее решения и инвестиционные намерения застройщиков. В настоящее время застройка данного района формируется размещением многоквартирных многоэтажных жилых домов, строительство которых находится на завершающей стадии, общественных зданий, сопутствующих объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

Основная часть существующей малоэтажной застройки, расположенной на прилегающей территории ДПТ, является с градостроительной точки зрения малоценной. Планировочные и технические решения этих домов не соответствуют действующим нормативным требованиям. Конструктивные решения этих зданий, их функциональное предназначение и состояние строительных материалов не соответствуют требованиям, предъявляемым нормативными документами для объектов, строящихся (реконструируемых) на сейсмических территориях.

Сохранение или реконструкция таких зданий не представляется целесообразным.

Тенденция увеличения рабочих мест влечёт 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 магистральную инфраструктуру. В то же время, требуется развитие внутриквартальной и внутриплощадочной инженерной инфраструктуры. Основной транспортной артерией в данном районе является магистральная улица общегородского значения – Люстдорфская дорога. По ней осуществляется основное транзитное движение личного автотранспорта и организовано движение общественного транспорта в виде трамвайных и автобусных маршрутов.

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 имеет благоприятные показатели.

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

3. Краткая историческая справка.

Впервые развитие города в южном направлении было предусмотрено генеральным планом 1939 г.

Активная работа по застройке новых территорий была представлена 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.

Развитие города в южном направлении стало осуществляться на рубеже 50-х и 60-х годов прошлого века.

Первоначально застраивается стала территория жилого массива Юго-Западный (т. н. Черемушки). Позднее застраивается стала территория Аркадийского массива и района Чубаевки.

В основном застройка велась первыми серийными многоквартирными домами.

В то же время сохранялись значительные территории индивидуальной или малоэтажной блокированной застройки. Данная ситуация сохраняется и в настоящее время.

В процессе роста города территории, на которых размещались предместья, стали застраиваться многоквартирными зданиями. В основном, размещение многоквартирной застройки велось на свободных от частной застройки территориях.

До конца 60-х годов на территории разработки ДТП размещались земли областного подчинения. так, на землях института виноградарства и виноделия им. В. Е. Таирова был размещен в 80-е годы микрорайон «Ж» - Вузовский жилого района им. Таирова.

На части территорий в настоящее время размещаются объекты специального или коммунально-складского назначения.

В настоящее время эти территории планируется перепрофилировать под размещение многоэтажных жилых домов и общественных зданий.

Так как исторически на данных территориях не размещались жилые кварталы, то требуется создать полный комплекс предприятий и учреждений обслуживания.

По данным Управления охраны культурного наследия Одесской областной государственной администрации, на земельном участке возможно размещений массовых захоронения времён Великой Отечественной войны (место размещения артиллерийских складов, где в октябре 1941 г. фашистами были заживо сожжены 26 тысяч мерных граждан и военнопленных).

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;
- расчётная 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/м².

Максимальная скорость ветра (вероятная):

- за год – 22 м/сек.;
- за 5-10 лет – 24 м/сек.;
- за 15-20 лет – 26 м/сек.

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

- холодный период: С - 16,8%
- тёплый период: С. - 18,4%

Повторяемость направлений ветра и штилей (%) приведена в таблице 1.

Таблица 1

Период года	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
МС «Одесса-порт» (2 мБС).									
Тёплый 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 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, что определило геологическое строение. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного механического состава, которые залегают на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста. Ниже по разрезу залегают толща 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. Подработка территории искусственными подземными выработками могут быть в виде «мин» в глинистых грунтах и «катакомб» в известняках понтического неогена.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», карта «ОСР-2004-А Украины» применяется для проектирования и строительства зданий и сооружений класса последствий (ответственности) СС1 и класса последствий (ответственности) СС2 – для строений, высотой до 73,5 м, карта «ОСР-2004-В Украины» применяется для проектирования и строительства зданий и сооружений класса последствий (ответственности) СС2, высотой от 73,5 до 100 м и объектов, которые относятся к потенциально опасным, но не идентифицируются как объекты повышенной опасности, карта «ОСР-2004-С Украины» применяется для проектирования и строительства зданий и сооружений класса последствий (ответственности) СС3. В связи с вышеизложенным, объекты, планируемые к размещению относятся по данным инвестора к классу СС2. Согласно карте «ОСР-2004-В Украины», сейсмичность территории - 7 баллов.

4.3. Инженерно-строительная оценка.

Инженерно-строительная оценка территории для градостроительства учитывает перечень основных мероприятий по инженерной подготовке. Геологическая ситуация обусловлена наличием сейсмичностью площадки, других небезопасных геологических процессов природного и антропогенного происхождения, которые перечислены выше.

Грунтовые условия характеризуются II типом просадочности, что влечёт за собой дополнительные мероприятия по подготовке оснований.

По данным материалов генерального плана, на указанной территории отсутствуют места хранения и утилизации мусора, места размещения складов непригодных или запрещённых к использованию пестицидов и агрохимикатов. На указанной территории месторождения минерального сырья не значатся. Основными источниками загрязнения могут быть объекты транспортной инфраструктуры. Других объектов, являющимися источниками техногенного загрязнения грунтовых вод, в районе разработки ДПТ нет.

Существующий рельеф – спокойный. Уклон развит в восточном направлении.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному уклону рельефа. В процессе освоения данной территории следует выполнить работы по устройству ливневой канализации с последующим подключением ее к существующей общегородской сети. В настоящее время очистные сооружения дождевых вод на указанной территории отсутствуют.

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

В целом, учитывая геологические, гидрогеологические и сейсмические условия, развитие современных физико-геологических процессов, инженерно-строительные условия данной территории оцениваются как малоблагоприятные (условно-благоприятные).

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 на Французском бульваре, 89 и № 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, превышение уровня ПДК по оксиду углерода не зафиксировано.

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.

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

4.6. Радиационное состояние.

Одесса не входит в перечень территорий, пострадавших от аварии на ЧАЭС. Уровни гамма-фона составляют 12-15 мкр/час., плотность загрязнения грунтов (цезием-137) < 1 ки/км.

Природная радиоактивность не превышает нормативных величин, выходы природного „радона-222” не зафиксированы.

Данные о превышении 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.

В настоящее время основным источником электромагнитного фона являются антенны Одесского областного радиотелевизионного передающего центра. В соответствии с заключением Одесской областной санитарно-эпидемиологической станции № 105 от 14.02.2000 г. по санитарному паспорту на радиопередатчики ОРТПЦ, граница санитарно-защитной зоны расположена на расстоянии 25 м от опоры телевизионной вышки. Другие предприятия - источники излучения электромагнитных волн на данной территории не размещаются. Возможными источниками являются радиотехнические объекты мобильной связи. Они размещены в границах санитарно-защитной зоны основной вышки. Главным критерием их размещения является мощность и высота антенн, с учётом высотности прилегающей застройки.

Действующим генеральным планом предусматривается ликвидация зданий и сооружений ООРТПЦ.

4.8. Акустический режим.

Основным источником шума является магистральная уличная сеть.

Магистральной улицей общегородского значения является Люсторфская дорога.

Основные характеристики приведены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБ(А)	Превышение допустимого уровня шума, дБ(А)	Шумозащитный разрыв, м
Люсторфская дорога	1910	40	10	74	9	34

По данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, вдоль автомагистрали наблюдается постоянное превышение уровня шума.

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

Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью уменьшения на 10 %, за счет реконструктивных мероприятий. Снижение уровня шума до нормативного (65 дБ(А)) может быть достигнуто за счёт размещения объектов гражданского назначения за пределами границ зоны акустического дискомфорта, применения строительных акустических мероприятий, материалов и ограждающих конструкций, имеющих звукоизолирующие свойства.

В пределах границ разработки прокладка новых магистральных улиц не планируется.

5. Оценка существующей ситуации.

5.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория расположена в Киевском административном районе города и ограничена:

- с севера – ул. Проектная - 1;
- с востока – ул. Жаботинского;
- с юга – ул. 1-я Линия;
- с запада – ул. Люстдорфской дорогой.

В границах территории разработки ДПТ планируется размещение новой жилой улицы Проектная – 2, реконструкция (расширение до 2-х полос в каждом направлении) ул. Жаботинского и ул. 1-я Линия.

Общая территория разработки ДПТ составляет – 28,0га.

На территории рассматриваемого квартала имеются объекты незавершенного строительства – многоквартирные жилые дома со встроенными общественными помещениями. В настоящее время на данной территории размещается общественная застройка различных форм собственности, объекты коммунального хозяйства, транспортной и инженерной инфраструктуры и сооружения специального назначения.

Перечень строящихся на период обследования многоквартирных жилых домов приведен в таблице 3.

Таблица 3

№№	Наименование	Адрес
1	12-16-20-22-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	ул. Жаботинского, 54
2	22-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55 к.1
3	22-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55 к.2
4	22-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55 к.3
5	24-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55 к.4
6	24-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55 к.5
7	24-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55 к.6
8	24-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55 к.7
9	17-ти этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55 к.8
10	24-х этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55 к.9
11	16-ти этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55/1
12	16-ти этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55/2
13	16-ти этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55/3
14	16-ти этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55/4
15	16-ти этажный жилой дом со встроенными административными помещениями	Люстдорфская дорога, 55/5

Перечень существующих отдельностоящих общественных зданий и сооружений приведён в таблице 4.

Таблица 4

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Отдельстоящие общественные здания и сооружения		
1	Автосалон «Fiat» ООО Берлина Авто	Люстдорфская дорога, 55 д
2	Автоцентр «Bosch-Стандарт Сервис»	Люстдорфская дорога, 55 д
3	Автоцентр «Opel», «Chevrolet», «ZAZ» ООО АВТО ГРУП	Люстдорфская дорога, 55 е
4	Автоцентр «Mazda» Интер-Авто	Люстдорфская дорога, 55 а
5	Административное здание: Торговая компания ООО «Вин-Марк»; Торговая компания «Sunny-Systems»	Люстдорфская дорога, 55
6	Автоцентр «Falcon Racing»	Люстдорфская дорога, 55 к.1
7	Административное здание	Люстдорфская дорога, 55 в

В границах территории разработки ДПТ размещаются объекты транспортной инфраструктуры: АЗС «Лукойл-Украина» (Люстдорфская дорога, 55 б), АЗС «WOG» (Люстдорфская дорога, 55 ж), автосервис «Хорда» (Люстдорфская дорога, 55 а к.1), тюнинг-центр «VIP Style» (Люстдорфская дорога, 55 а к.1), блоки гаражей и объекты хозяйственного и вспомогательного назначения.

На территориях прилегающих кварталов размещается в основном усадебная и блокированная малоэтажная застройка. Общественная застройка – это торгово-офисные здания и встроенные в жилые дома общественные помещения.

Кроме вышеуказанных объектов, на данных территориях размещаются объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

По высотности существующие в настоящее время в границах разработки ДПТ здания – малоэтажные.

В таблице 5 указаны земельные участки, которые по данным Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета, переданы в собственность или пользование.

Таблица 5

№ п./п.	Название землевладельца, землепользователя	Площадь участка га	Дата	Номер	Право-устанавливающие документы на землю	Примечание
1	ООО «Стандарт» Люстдорфская дорога, 55	0,1741	04.07.2001	2481-XXIII	Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 04:017:0004 Договор аренды
2	ООО «Добро» Люстдорфская дорога, 55	0,0302	04.07.2001	2565-XXIII	Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 04:017:0006 Договор аренды
3	ООО «Укртелеком» Люстдорфская дорога, 55	0,5922				Кадастровый № 5110136900: 04:017:0011
4	ООО «Стандарт» Люстдорфская	0,4001	26.09.2003	1835-XXIV	Решение Одесского	Кадастровый № 5110136900:

	дорога, 55				городского совета	18:017:0005 Договор аренды
5	Частное предприятие «ИНТЕКО» Люстдорфская дорога, 55	0,4000	15.06.2004	2742-XXIV	Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0014 Договор аренды
6	ООО «СОЮЗ» Люстдорфская дорога, 55	0,7000	05.04.2007	1277-V	Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0015 Договор аренды
7	ООО «Трансгруп» Люстдорфская дорога, 55	0,1000	04.09.2007	5526	Договор купли-продажи земельного участка	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0016 Государственный акт на право собственности земельным участком
8	Предприятия с иностранными инвестициями «ЛУКОЙЛ-Украина» Люстдорфская дорога, 55	0,1560	09.11.2005	4912-IV	Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0017 Договор аренды
9	ООО «РОСС ИНВЕСТ» Люстдорфская дорога, 55	0,8000	27.01.2006	56	Договор купли-продажи земельного участка под настройку на аукционе	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0023 Государственный акт на право собственности земельным участком
10	ООО «РОСС ИНВЕСТ» Люстдорфская дорога, 55	0,6000	27.01.2006	57	Договор купли-продажи земельного участка под настройку на аукционе	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0024 Государственный акт на право собственности земельным участком
11	ООО «РОСС ИНВЕСТ» Люстдорфская дорога, 55	0,6000	27.01.2006	58	Договор купли-продажи земельного участка под настройку на аукционе	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0025 Государственный акт на право собственности земельным участком
12	Частное предприятие «Торговый дом	0,8601	25.01.2006	3374	Договор купли-продажи	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0026

	«Каштан» ул. Березовая, участок № 2				земельного участка под настройку на аукционе	Государственный акт на право собственности земельным участком
13	Одесский город ской совет ул. Березовая, 1	0,3000	29.09.2005	4422- IV	Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0028
14	ООО «АВТОСЕРВИС- КОМФОРТ» Люстдорфская дорога, 27	0,2470	17.04.2001	2386- XXIII	Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0029 Договор аренды
15	Фирма «Интер-авто» Люстдорфская дорога, 55	0,6200	17.12.2002	816- XXIV	Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0032 Договор аренды
16	ООО «Укртелеком» Люстдорфская дорога, 55	0,5792				Кадастровый № 5110136900: 18:017:0035
17	Частное предприятие «Торговый дом «Каштан» Люстдорфская дорога, 55	0,1579	22.01.2008	2281-V	Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0036 Договор аренды
18	Частное предприятие «Торговый дом «Каштан» Люстдорфская дорога, 55	2,4945	05.10.2007	2057-V	Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0038 Договор аренды
19	ОАО «СВЕМОН- ЮГ» Люстдорфская дорога, 55	0,8331	14.02.2002		Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0040 Договор аренды
20	Щербакова Ирина Борисовна пер. Пролетарский, 50/3	0,1000	23.04.2009	1763	Договор купли- продажи земельного участка	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0041 Государственный акт на право собственности земельным участком
21	Щербакова Ирина Борисовна пер. Пролетарский, 50/2	0,1000	23.04.2009	1767	Договор купли- продажи земельного участка	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0042 Государственный акт на право собственности земельным участком

22	Щербакова Ирина Борисовна пер. Пролетарский, 50/4	0,0999	23.04.2009	1771	Договор купли- продажи земельного участка	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0043 Государственный акт на право собственности земельным участком
23	Щербакова Ирина Борисовна пер. Пролетарский, 50/1	0,1000	23.04.2009	1759	Договор купли- продажи земельного участка	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0044 Государственный акт на право собственности земельным участком
24	ОАО «Энерго- снабжающая Компания Одесса- облэнерго» Люстдорфская дорога, 55	0,3015	09.04.2009	4221-V	Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 18:017:0045
25	Частное предприятие «Торговый дом «Каштан» Люстдорфская дорога, 55	0,3866	22.01.2008	2281-V	Решение Одесского городского совета	Кадастровый № 5110136900: 04:017:0010 Договор аренды

На рассматриваемой территории в границах улиц 1-я Линия, Жаботинского, Проектная – 1, Проектная -2 и Люстдорфской дороги, по данным Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации, отсутствуют объекты – памятники культурного наследия.

На территории указанного квартала нет объектов природно-заповедного фонда.

5.2. Инженерное оснащение.

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ предусмотрено устройство комплексной инженерной инфраструктуры, которая будет включать централизованные системы водоснабжения и канализации, газо- и энергоснабжения, проводного вещания, кабельного и эфирного телевидения, центрального и автономного теплоснабжения объектов.

По Люстдорфской дороге проложены водонесущие магистральные сети. 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 отсутствует сеть дождевой канализации. В процессе освоения участка планируется создание местной сети с подключением к городскому коллектору.

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

На участке разработки ДПТ на расчётный срок (до 2031 г.) планируется размещение ПС «Чубаевка».

5.3. Транспорт.

В пределах границ разработки ДПП имеется магистральная улица общегородского значения: Люстдорфская дорога.

Улицы 1-я Линия и Жаботинского являются жилыми.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральной улице: осуществляется движение трамваев маршрутов №№ 13, 26, 27 и 31, маршрутных такси №№ 7, 124, 150, 156, 221.

В радиусе 500 м имеются остановки общественного транспорта: троллейбусные маршруты №№ 6, 7, 11 и 12, автобусные маршруты № 25, 200а, 220 а, маршрутные такси №№ 145, 148, 149, 200, 215, 220, 280.

Остановочные пункты городского транспорта находятся на магистральных улицах.

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

Проезжая часть улиц имеет твёрдое асфальтобетонное покрытие.

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам существующих магистральных и жилых улиц.

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

На перспективу (до 2031 г.) планируется устройство подземного перехода в районе перекрестка ул. Проектная – 1 и ул. Люстдорфская дорога.

Вдоль ул. Люстдорфская дорога планируется организовать велодорожку в двух направлениях, которая в дальнейшем соединится с городской сетью велотранспорта.

Часть маршрутного автотранспорта планируется направить по проектируемым улицам для обеспечения более комфортных условий проживания на данной территории.

Таблица 6

№ маршрута	Маршрут	Протяженность (км)	Скорость движения (км/час)	Интервал движения (мин.)	Количество составов (единиц)
1	2	3	4	5	6
Трамвай					
13	Площадь Старосенная – Жилой массив «Школьный»	16,1	15,8	9-10	7
26	Площадь Старосенная – 11 станция Люстдорфской дороги	22,1	17,1	9-10	9
27	Площадь Старосенная – Рыбпорт (Бурлачья балка)	37,7	17,8	25	2
31	Площадь Старосенная – Люстдорф	30,6	17,9	14-15	7
Троллейбус					
6	ул. Архитекторская – Площадь Толбухина	5,7	13,8	27	2
7	ул. Архитекторская – Железнодорожный вокзал	26,3	14,7	8-9	15
11	ул. Архитекторская – Железнодорожный вокзал	24,1	14,2	13-14	8
12	ул. Архитекторская – Застава 1	30,3	14,6	8-9	18

5.4. Озеленение и благоустройство.

Система озеленения рассматриваемой территории включает в себя участки зеленых насаждений приобъектной территории общественных и вспомогательных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, санитарно-защитных зон ОРТПЦ, элементов озеленения улиц.

На рассматриваемой территории основным видом посадки деревьев вдоль улиц являются отдельностоящие рабатки и участки травяных газонов, на которых высажены деревья и кустарники. На территориях предприятий имеются озеленённые участки с отдельно растущими деревьями.

В соответствии с Программой развития, сбережения и обновления зелёных насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г., в перечне территорий предназначенных под разбивку новых скверов, зелёных зон и реконструкции существующих не значатся участки, расположенные на территории разработки ДПТ.

Благоустройство Люстдорфской дороги включает в себя мощение тротуаров, устройство въездов на участки с твёрдым покрытием.

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

Существующие:

Промышленные и коммунально-складские объекты, имеющие санитарно-защитные зоны 50 м. При анализа территории подлежат выносу.

Объекты, оказывающие вредные воздействия на людей или превышающие ПДК, являющимися источниками выделения вредных веществ, запахов, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвуковых волн, ионизирующих излучений на данной территории отсутствуют.

Источником электромагнитных волн и электронных полей являются вышки ОРТПЦ, имеющие СЗЗ 25 м.

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

Прогнозируемое:

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

- расстояние от объектов инфраструктуры

Существующие:

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

Прогнозируемые:

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

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

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

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

В границах разработки ДПТ памятники культурного наследия, археологические территории, исторические ареалы населённого пункта отсутствуют.

По данным Управления охраны культурного наследия Одесской областной государственной администрации, на земельном участке возможно размещение массовых захоронения времён Великой Отечественной войны (место размещения артиллерийских складов, где в октябре 1941 г. фашистами были заживо сожжены 26 тысяч мирных граждан и военнопленных).

Данный земельный участок имеет ограничения, изложенные в статье 21 Закона Украины «О погребениях и похоронных делах», в виде проведения земляных работ в присутствии и под надзором специалиста Управления охраны культурного наследия Одесской областной государственной администрации или уполномоченных им особ.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

Участок разрабатываемого ДПТ 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)

На рассматриваемой территории отсутствуют особо ценные природные объекты, гидрометеорологические станции.

Существующие:

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.

Прогнозируемое:

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.

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

В границах разработки ДПТ земли около военных объектов Вооружённых Сил Украины и других военизированных формирований, в приграничной полосе, отсутствуют.

- границы красных линий улиц

Ширина улиц в границах красных линий улиц составляет:

Существующие:

– ул. Люстдорфская дорога – 45 м.

Прогнозируемые:

- ул. Жаботинского – 20 м;
- ул. 1-я Линия – 20 м;
- ул. Проектная – 1 – 20 м;
- ул. Проектная – 2 – 22 м;
- ул. Люстдорфская дорога – 50 м.

- гранично допустимая высота зданий

Прогнозируемые:

В границах разработки ДПТ высота зданий ограничена отметкой +50 м над уровнем дневной поверхности земли (обеспечение безопасности полётов).

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

Высотность зданий должна быть согласована при разработке проектно-сметной документации на более поздних этапах проектирования в соответствии с действующим законодательством.

- максимально допустимый процент застройки земельного участка

Прогнозируемый:

Максимально допустимый процент застройки земельного участка – 40 %.

- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)

Прогнозируемые:

Максимально допустимая плотность населения на участках многоэтажной застройки (в пределах жилых образований) – 450 чел./га (в проекте – 437 чел./га), на отдельных участках – в соответствии с п.3.7, прим. 5 ДБН 360-92**.

- отступ до границ красных и линий регулирования застройки

Прогнозируемый:

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для общественных зданий – по границе красных линий.

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.

Территория в границах разработки подразделяется на следующие виды:

- общественно-деловая территория районного значения (административные учреждения);
- общественно-деловая территория районного значения (автотранспортных предприятий);
- территории объектов незавершённого строительства;
- резервные территории;
- территории специального назначения;
- территории инженерных сооружений;
- территории улиц и дорог.

Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в таблице 6.

Таблица 7

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
I	Участок в границах разработки ДПТ	28,00	100
1	Жилая застройка, в том числе:	-	-
	Многоквартирная застройка повышенной этажности (9-16 этажей)	-	-
	Многоквартирная высотная застройка (более 16 этажей)	-	-
2	Общественно-деловая территория, в том числе:	4,13	15
2.1	Территории районного значения, в том числе:	4,13	15
	• Административных учреждений	2,39	9
	• Автотранспортные предприятия	1,74	6
2.2	Территории микрорайонного значения, в том числе:	-	-
	• Детских дошкольных учреждений	-	-
	• Детских школьных учреждений	-	-
3	Территории объектов незавершённого строительства	7,40	27
4	Резервные территории	7,12	26
5	Территории озеленения общего пользования	-	-
6	Территории специального назначения	7,27	25
7	Территории инженерных сооружений	0,3	1
8	Улицы и дороги	1,78	6

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

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

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

Селитебная территория, в свою очередь, подразделяется на участки размещения объектов районного значения и объектов микрорайонного значения.

Согласно действующего генерального плана, рассматриваемая территория подлежит реконструкции под многоквартирную жилую застройку.

Территория в границах разработки будет подразделяется на следующие виды:

- жилая многоквартирная застройка повышенной этажности (9-16 этажей);
- жилая многоквартирная высотная застройка (более 16 этажей);
- общественно-деловая территория районного значения (административные учреждения);
 - общественно-деловая территория районного значения (автотранспортных предприятий);
 - территория микрорайонного значения (детские дошкольные учреждения);
 - территория микрорайонного значения (детские школьные учреждения);
 - резервные территории (только на I этап);
 - территории озеленения общего пользования;
 - территории инженерных сооружений;
 - территории улиц и дорог.

Ниже в таблице 7 приведено проектное распределение территории в пределах разработки ДПТ на I этап (3-7 лет).

Таблица 8

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
I	Участок в границах разработки ДПТ	28,00	100
1	Жилая застройка, в том числе:	11,71	42
	Многоквартирная застройка повышенной этажности (9-16 этажей)	3,13	11
	Многоквартирная высотная застройка (более 16 этажей)	8,58	31
2	Общественно-деловая территория, в том числе:	8,60	31
2.1	Территории районного значения, в том числе:	5,5	20
	• Административных учреждений	3,76	14
	• Автотранспортные предприятия	1,74	6
2.2	Территории микрорайонного значения, в том числе:	3,10	11
	• Детских дошкольных учреждений	1,20	4
	• Детских школьных учреждений	1,90	7

3	Территории объектов незавершенного строительства	-	-
4	Резервные территории	3,52	12
5	Территории озеленения общего пользования	0,46	2
6	Территории специального назначения	-	-
7	Территории инженерных сооружений	0,3	1
8	Улицы и дороги	3,41	17

Ниже в таблице 8 приведено проектное распределение территории в пределах разработки ДПТ на расчетный срок (до 2031 г.).

Таблица 9

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
I	Участок в границах разработки ДПТ	28,00	100
1	Жилая застройка, в том числе:	12,89	46
	Многоквартирная застройка повышенной этажности (9-16 этажей)	3,13	11
	Многоквартирная высотная застройка (более 16 этажей)	9,76	35
2	Общественно-деловая территория, в том числе:	9,44	34
2.1	Территории районного значения, в том числе:	6,34	23
	Административных учреждений	4,60	17
	Автотранспортные предприятия	1,74	6
2.2	Территории микрорайонного значения, в том числе:	3,10	11
	Детских дошкольных учреждений	1,20	4
	Детских школьных учреждений	1,90	7
3	Территории объектов незавершенного строительства	-	-
4	Резервные территории	-	-
5	Территории озеленения общего пользования	0,46	2
6	Территории специального назначения	-	-
7	Территории инженерных сооружений	0,3	1
8	Улицы и дороги	3,41	17

7. Характеристика видов использования территории.

Участок разработки ДПТ подразделяется на различные типы зон и подзон:

– **зона «О»** - непромышленная зона (объекты гражданского назначения), которая представлена подзонами «О-2» и «О-6».

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-6» (торговая зоны) предназначена для размещения торговых центров, магазинов, рынков.

– **зона «Ж»** (жилые зоны) представлена подзонами «Ж-4» и «Ж-5».

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-рекреационные зоны) представлена подзоной «Р-3» (рекреационные зоны озелененных территорий общего пользования).

– **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 подзонами «ИН-1» и «ИН-2».

Территория подзоны «ИН-1» (зона объектов электросетей).

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.

Зона «ИН-2» совпадает с зоной «ТР-2».

Разработанная схема зонирования территории дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определённых 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.

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 функционального зонирования.

Границами зон приняты:

- красные линии улиц;
- границы существующих или новообразованных земельных участков;
- границы территорий учреждений и предприятий.

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 «Наставление о составе и содержании плана функционального зонирования территории (зонинг)» (см. таблица 9).

Таблица 10

I. Непроизводственные (общественные) зоны:	
О-2	Деловая зона.
О-6	Торговая зона.
II. Жилые зоны:	
Ж-4	Смешанная многоквартирная застройка и общественная застройка.
Ж-5	Смешанная застройка.
III. Зона «Р» Ландшафтно-рекреационные зоны:	
Р-3	Рекреационные зоны озелененных территорий общего пользования.
IV. Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-2	Зона транспортной инфраструктуры.
V. Зона инженерной инфраструктуры:	
ИН-1	Зона объектов электроснабжения.
ИН-2	Зона объектов теплосетей, межобъектных котелен и магистральных сетей, водоснабжения, канализации, сплавной канализации, газоснабжения.

В зоне влияния разрабатываемого ДПТ зона «Ж» (жилые зоны) представлена подзонами «Ж-1» и «Ж-2».

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 предусматривается изменений режима использования территории. В настоящее время на рассматриваемой территории расположены участки жилой и общественной застройки, участки, на которых размещаются объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, участки размещения объектов коммунально-складского и специального назначения.

На территории прилегающих кварталов размещается индивидуальная и блочная малоэтажная застройка. Единичными объектами на этой территории являются малоэтажные общественные здания и объекты коммунального назначения.

В соответствии с материалами действующего генерального плана, на расчетный этап реализации планируется реконструировать район радиостанции под размещение жилой застройки с учреждениями и предприятиями обслуживания, путем ее ликвидации.

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

Намерениями инвестора планируется размещение комплекса многоэтажных жилых домов со встроенными и встроенно-пристроенными общественными помещениями, подземными паркингами, наземным паркингом на 50 мест и полным инженерно-коммуникационным обеспечением. Также, планируется разместить учреждения повседневного обслуживания: среднюю школу I-II ступеней и комплекс детский сад – ясли, комплекс предприятий бытового обслуживания.

Размещение других объектов на территории в границах разработки настоящего ДПТ на срок 3-7 лет инвестором не планируется. На перспективу, планируется размещение наземных паркингов, торгово-развлекательных центров.

Внесенные изменения в разработанный детальный план территории обусловлены изменениями инвестиционных намерений застройщиков.

Согласно материалам детального плана территории в районе Одесского областного радиотелевизионного передающего центра (ООРПТЦ) по Люстдорфской дороге, 55, разработанного ГП «Украинский государственный научно-исследовательский институт проектирования городов «Гипроград» им. Ю.М.Белокопя» в 2013 г., в границах разработки планировалось размещение многоквартирных жилых домов. Всего на указанной территории общее количество квартир должно было составлять 3890 единиц при средней жилищной обеспеченности 41,1 м²/чел., общее количество проживающих здесь людей должно было составить 7,18 тыс. человек. Суммарный жилой фонд – 295,00 м².

При разработке настоящего ДПТ планируется разместить многоквартирные жилые дома, в которых должно проживать 9,394 тыс. человек. Общее количество квартир должно было составлять 5607 единиц при средней жилищной обеспеченности 26,7 м²/чел. Суммарный жилой фонд – 311,44 м².

Средняя плотность населения несколько уменьшится – с 450 чел./га до 437 чел./га.

Увеличение количества проживающих людей ведет к необходимости увеличения мощности дошкольного и школьного учебных заведений. По материалам ранее разработанного ДПТ вместимость детского сада составляла 280 мест, а общеобразовательной школы – 1080 учеников. В разработанном ДПТ предусматривается размещение комплекса детского сада-ясли на 350 мест и средней школы на 1080 мест.

**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 «Наставление 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-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;
- нотариальные конторы, другие юридические организации;
- офисы различных организаций.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома;
- гостиничные комплексы;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- спортивно-оздоровительные комплексы;
- 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-6 – Торговая зона.

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

Преимущественные виды использования:

- рынки;
- выставочные залы;
- финансово-кредитные учреждения, банкоматы;
- торговые представительства;
- офисы торговых организаций;
- магазины;
- торговые центры.

Сопутствующие виды разрешённого использования:

- 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 водоёмы, фонтаны, реклама и др.).

II. Жилые зоны.

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:

- многоквартирные жилые дома 9 – 16 этажей.

Сопутствующие виды разрешённого 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:

- многоквартирные жилые дома различной этажности.

Сопутствующие виды разрешённого использования:

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

инженерные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

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

III. Ландшафтно-рекреационная зона.

Р-3 – Рекреационная зона озелененных территорий общего пользования.

В зону включены территории парков, скверов, садов, бульваров, городских садов, водоемов, лесопарков, гидропарков, мемориальных парков, предназначенные для ежедневного отдыха населения.

Преимущественные виды использования:

- озелененные участки для организации отдыха людей;
- озелененные участки для оздоровления людей;
- устройство аллей, дорожек, бульваров;
- пункты проката спортивного и другого инвентаря для отдыхающих;
- спортивные и игровые площадки.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- инженерные и хозяйственные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

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

IV. Зоны транспортной инфраструктуры.

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-1 - Зона объектов электроснабжения.

Преимущественные виды использования.

- линейные объекты электросетей;
- трансформаторный станции;
- трансформаторные подстанции;
- распределительные пункты.

Сопутствующие виды разрешённого использования.

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

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;
- ёмкости пожаротушения;
- ГРП, ШРП.

Сопутствующие виды разрешённого использования.

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

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-2 – Деловые зоны.

Таблица 11

Градостроительные условия и ограничения:		
1	<p>Предельно допустимая высота строений</p>	<p>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 +50 м над уровнем дневной поверхности земли.</p>
2	<p>Максимально допустимый процент застройки земельного участка</p>	<p>Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».</p>
3	<p>Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)</p>	<p>Не определяется.</p>
4	<p>Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки</p>	<p>Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.</p>
5	<p>Планировочные ограничения</p>	<p>Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций-3м., расстояние до окон офисных помещений–10м.</p>
6	<p>Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений</p>	<p>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».</p>
7	<p>Охранные зоны инженерных коммуникаций</p>	<p>Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.</p>
8	<p>Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»</p>	<p>Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.</p>
9	<p>Требования к благоустройству (в том числе, восстановлению территорий)</p>	<p>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.</p>
10	<p>Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей</p>	<p>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</p>

		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 Законом Украины «Об охране 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-6 – Торговые зоны.

Таблица 12

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 +50 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.2.2-23:2009 «Предприятия торговли».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.
5	Планировочные ограничения	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. ДБН В.2.2-23:2009 «Предприятия торговли».
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов». ДБН В.2.2-23:2009 «Предприятия торговли».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению	Согласно требований ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий» и ДБН В.2.2-

	благоустройства)	23:2009 «Предприятия торговли». Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии: с п.п.7.26-7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населённых 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 Законом Украины «Об охране 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-4 – Смешанная многоэтажная жилая застройка и общественная застройка.

Таблица 13

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 +50 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 Законом Украины «Об охране 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.

Таблица 14

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	24 этажа 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 +50 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 Законом Украины «Об охране культурного наследия».
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.

При разработке детального плана территории принятыми архитектурно-планировочными решениями, предусмотрена реконструкция территории, на которой размещается малоценная застройка.

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

Освоение территории предусматривает размещение жилого образования с учреждениями и предприятиями обслуживания.

В то же время размещение предприятий, отнесенных к градоформирующим объектам, на данной территории не планируется.

Планируемые к размещению на территории микрорайона торговые предприятия и объекты транспортной инфраструктуры служат основными местами приложения труда.

В настоящее время в пределах границ территории разработки ДПТ отсутствуют постоянно проживающие люди.

Система магистральной уличной сети базируется на решениях генерального плана. Люстдорфская дорога является магистральной улицей, обеспечивающей транспортную связь центра города с территориями Киевского района и имеет выход в направлении г. Ильичевска.

Система улиц местного значения – существующие: ул. 1-я Линия и ул. Жаботинского, а, также, проектируемые: ул. Проектная – 1 и ул. Проектная – 2, организуют территорию разработки ДПТ и обеспечивают комфортные условия доступа к объектам обслуживания.

Вдоль Люстдорфской дороги планируется разместить объекты общественного назначения, объекты транспортной инфраструктуры и многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями. Это решение дает возможность сформировать общественный центр районного значения.

На остальной территории планируется разместить несколько групп многоквартирных жилых домов с придомовыми участками, детское дошкольное учебное учреждение и основную общеобразовательную школу I-II ступени.

Общественные объекты другого назначения планируется разместить во встроенных помещениях.

Данное решение обеспечивает размещение жилого образования с полным комплексом обслуживания.

Инвестиционные намерения застройщиков – размещение многоквартирной застройки на территории участка разрабатываемого ДПТ.

Всю территорию планируется разделить на два квартала. Это северный квартал, ограниченный улицами Проектная – 1, Проектная – 2 и Люстдорфской дорогой и южный квартал, ограниченный улицами Проектная – 2, Жаботинского, 1-я Линия и Люстдорфской дорогой.

Основными элементами застройки являются многоквартирные жилые дома высотой 16 – 24 этажа.

Общее число жителей, которые должны проживать в новых домах должно составить 9394 человека.

Общее количество жилых домов – 25 единиц. Расчетное общее количество квартир должно составлять 5706 единиц.

В границах квартала, ограниченного улицами Проектная – 1, Проектная – 2 и Люстдорфской дорогой планируется разместить 22-х этажные жилые дома со встроенно-пристроенными общественными помещениями и 24-х, 17-ти и 16-ти этажные жилые дома со встроенными общественными помещениями. На территории этого квартала сохраняются существующие общественные здания и АЗС. Из новых общественных зданий планируется размещение комплекса предприятий бытового обслуживания. Вдоль ул. Проектная – 1 на перспективу (до 2031 г.) планируется строительство наземного паркинга на 50 мест.

В границах квартала, ограниченного улицами Проектная – 2, Жаботинского, 1-я Линия и Люстдорфской дорогой планируется разместить 24-х этажные жилые дома со

встроенными общественными помещениями и 12-16-20-22-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями. На территории этого квартала сохраняются существующие общественные здания со вспомогательными объектами. Из новых общественных зданий планируется размещение комплекса детского сада-ясли и общеобразовательной школы.

На перспективу (до 2031 г.) планируется размещение строений ПС «Чубаевка», спортивный комплекс, торгово-развлекательный комплекс, паркингов на 100 мест.

В границах указанного квартала планируется разместить зелёную зону общего пользования.

Параллельно со строительством многоквартирных домов планируется строительство детских дошкольных и школьных учебных учреждений. Участки последних размещены на удалении от магистральной улицы.

Высотность зданий должна быть согласована при разработке проектно-сметной документации на более поздних этапах проектирования в соответствии с действующим законодательством.

В общественной зоне планируется сохранить автосалоны (Автосалон «Fiat» ООО Берлина Авто, Автоцентр «Bosch-Стандарт Сервис», Автоцентр «Opel», «Chevrolet», «ZAZ» ООО АВТО ГРУП, Автоцентр «Mazda» Интер-Авто, Автоцентр «Falcon Racing»), автозаправочную станцию (АЗС «Лукойл-Украина») и на первую очередь – встроенно-пристроенные общественные объекты, размещаемые в 22-х этажном жилом доме. На перспективу к размещению предлагаются деловой центр, спортивный комплекс, паркинги.

Строительство дополнительного числа жилых домов не предлагается.

Реконструкция транспортной структуры предполагается в виде увеличения пропускной способности Люстдорфской дороги путем увеличения полос движения, устройство наземных регулируемых переходов и на перспективу - устройство подземных переходов через дорожное полотно Люстдорфской дороги.

11. Жилой фонд и расселение.

На территории разработки настоящего ДПТ отсутствуют жилые дома.

При освоении участка планируется разместить высотные жилые дома и жилые дома повышенной этажности.

К размещению предлагается 25 домов с общим количеством квартир – 5706 единиц. Общее количество людей, которые должны проживать в них – 9394 человека.

Плотность населения в границах разработки настоящего ДПТ составит 437 чел./га.

Средняя жилищная обеспеченность – 26,7 м²/чел. Основные характеристики жилых домов представлена в табл. 15.

Таблица 15

№	Наименование	Эт.	Секц.	Об. пл.	Кол. кварт.	Кол. людей
1	Многоквартирный жилой дом	22	1	6444	162	172
2	Многоквартирный жилой дом	22	1	6468	152	177
3	Многоквартирный жилой дом	22	1	6466	162	172
4	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	214	315
5	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	210	316
6	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	214	315
7	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	214	315
8	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	150	180
9	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	150	180
10	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	150	172
11	Многоквартирный жилой дом	17	1	18462	346	614
12	Многоквартирный жилой дом	24	4	40000	690	1196
13	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	214	335
14	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	214	335
15	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	214	335
16	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	214	335
17	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	214	335
18	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	214	335
19	Многоквартирный жилой дом	24	1	10900	214	335
21	Многоквартирный жилой дом	18	1	6120	97	181
22	Многоквартирный жилой дом	18	1	6120	97	181
23	Многоквартирный жилой дом	18	1	6120	97	181
24	Многоквартирный жилой дом	18	1	6120	97	181
25	Многоквартирный жилой дом	18	1	6120	97	181

27	Многоквартирный жилой дом	12-16-20-22	4	50400	800	1597
----	---------------------------	-------------	---	-------	-----	------

Ниже приведены основные технико-экономические показатели размещаемых домов.

Технико-экономические показатели намерений инвестора по жилым домам со встроенными общественными помещениями, которые в настоящее время строятся или проектируются приведены в таблицах №№ 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27.

Таблица 16

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительные №№ 1, 2, 3			
1	Количество этажей	этаж	22
2	Условная высота	м	69
3	Количество секций	секция	3
4	Общее количество квартир, в том числе:	шт	476
5	Однокомнатные квартиры	шт	360
6	Двухкомнатные квартиры	шт	68
7	Трехкомнатные квартиры	шт	48
8			
9	Общее расчетное количество человек	чел.	521
10	Общая площадь здания	м ²	12935,0
11	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	30
12	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	48

Таблица 17

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный № 4			
1	Площадь застройки	м ²	864,4
2	Количество этажей	этаж	24
3	Условная высота	м	73
4	Количество секций	секция	1
5	Общее количество квартир, в том числе:	шт	214
6	Однокомнатные квартиры	шт	122
7	Двухкомнатные квартиры	шт	65
8	Трехкомнатные квартиры	шт	23
9	Четырехкомнатные квартиры	шт	3
10	Шестикомнатные квартиры	шт	1
11	Общее расчетное количество человек	чел.	315
12	Общая площадь здания	м ²	17453,6
13	Общая площадь	м ²	10900,0
14	Общая площадь квартир	м ²	10758,4

15	Площадь квартир	м ²	10516,2
16	Жилая площадь квартир	м ²	5114,9
17	Приведенная площадь летних помещений	м ²	242,2
18	Площадь творческих мастерских	м ²	469,7
19	Площадь технических помещений	м ²	194,1
20	Общая площадь встроенных помещений	м ²	779,3
21	Строительный объем, в том числе:	м ³	63766,7
22	- выше отм. ±0,000	м ³	61275,2
23	- ниже отм. ±0,000	м ³	2491,5
24	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	16
25	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	21

Таблица 18

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный № 5			
1	Площадь застройки	м ²	860,7
2	Количество этажей	этаж	24
3	Условная высота	м	73
4	Количество секций	секция	1
5	Общее количество квартир, в том числе:	шт	210
6	Однокомнатные квартиры	шт	119
7	Двухкомнатные квартиры	шт	65
8	Трехкомнатные квартиры	шт	22
9	Четырехкомнатные квартиры	шт	3
10	Шестикомнатные квартиры	шт	1
11	Общее расчетное количество человек	чел.	316
12	Общая площадь здания	м ²	17457,1
13	Общая площадь	м ²	10900,0
14	Общая площадь квартир	м ²	10544,8
15	Площадь квартир	м ²	10309,3
16	Жилая площадь квартир	м ²	5017,1
17	Приведенная площадь летних помещений	м ²	235,5
18	Площадь творческих мастерских	м ²	469,7
19	Площадь технических помещений	м ²	194,1
	Общая площадь встроенных помещений	м ²	779,3
20	Строительный объем, в том числе:	м ³	62824,3
21	- выше отм. ±0,000	м ³	60332,8
22	- ниже отм. ±0,000	м ³	2491,5
23	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	16
24	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	21

Таблица 19

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный № 6			
1	Площадь застройки	м ²	858,8
2	Количество этажей	этаж	24
3	Условная высота	м	73
4	Количество секций	секция	1
5	Общее количество квартир, в том числе:	шт	214
6	Однокомнатные квартиры	шт	121
7	Двухкомнатные квартиры	шт	65
8	Трехкомнатные квартиры	шт	24
9	Четырехкомнатные квартиры	шт	3
10	Шестикомнатные квартиры	шт	1
11	Общее расчетное количество человек	чел.	315
12	Общая площадь здания	м ²	17386,7
13	Общая площадь	м ²	10900,0
14	Общая площадь квартир	м ²	10892,0
15	Площадь квартир	м ²	10542,4
16	Жилая площадь квартир	м ²	5244,3
17	Приведенная площадь летних помещений	м ²	349,6
18	Площадь творческих мастерских	м ²	475,3
19	Площадь технических помещений	м ²	189,6
20	Общая площадь встроенных помещений	м ²	808,2
21	Строительный объем, в том числе:	м ³	64756,7
22	- выше отм. ±0,000	м ³	62265,2
23	- ниже отм. ±0,000	м ³	2491,5
24	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	16
25	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	21

Таблица 20

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный № 7			
1	Площадь застройки	м ²	858,8
2	Количество этажей	этаж	24
3	Условная высота	м	73,58
4	Количество секций	секция	1
5	Общее количество квартир, в том числе:	шт	214
6	Однокомнатные квартиры	шт	121
7	Двухкомнатные квартиры	шт	66
8	Трехкомнатные квартиры	шт	22
9	Четырехкомнатные квартиры	шт	3
10	Шестикомнатные квартиры	шт	1
11	Общее расчетное количество	чел.	315

	человек		
12	Общая площадь здания	м ²	17387,5
13	Общая площадь	м ²	10900,0
14	Общая площадь квартир	м ²	10798,0
15	Площадь квартир	м ²	10450,3
16	Жилая площадь квартир	м ²	5180,8
17	Приведенная площадь летних помещений	м ²	347,7
18	Площадь творческих мастерских	м ²	475,3
19	Площадь технических помещений	м ²	189,6
20	Общая площадь встроенных помещений	м ²	808,2
21	Строительный объем, в том числе:	м ³	63814,3
22	- выше отм. ±0,000	м ³	61322,8
23	- ниже отм. ±0,000	м ³	2491,5
24	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	16
25	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	21

Таблица 21

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный № 8			
1	Площадь застройки	м ²	834,2
2	Количество этажей	этаж	24
3	Условная высота	м	73
4	Количество секций	секция	1
5	Общее количество квартир, в том числе:	шт	150
6	Однокомнатные квартиры	шт	114
7	Двухкомнатные квартиры	шт	24
8	Трехкомнатные квартиры	шт	12
9	Общее расчетное количество человек	чел.	180
10	Общая площадь здания	м ²	17202,0
11	Общая площадь	м ²	10900,0
12	Общая площадь квартир	м ²	11464,0
13	Площадь квартир	м ²	11184,0
14	Жилая площадь квартир	м ²	5868,0
15	Приведенная площадь летних помещений	м ²	280,0
16	Площадь вспомогательных помещений	м ²	500,7
18	Общая площадь встроенных помещений	м ²	34,9
19	Строительный объем, в том числе:	м ³	62279,5
20	- выше отм. ±0,000	м ³	59797,5
21	- ниже отм. ±0,000	м ³	2482,0
22	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	15
23	Общее количество машино-мест	шт	15

	временного хранения		
--	---------------------	--	--

Таблица 22

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный № 9			
1	Площадь застройки	м ²	834,2
2	Количество этажей	этаж	24
3	Условная высота	м	73
4	Количество секций	секция	1
5	Общее количество квартир, в том числе:	шт	150
6	Однокомнатные квартиры	шт	114
7	Двухкомнатные квартиры	шт	24
8	Трехкомнатные квартиры	шт	12
9	Общее расчетное количество человек	чел.	180
10	Общая площадь здания	м ²	17202,0
11	Общая площадь	м ²	10900,0
12	Общая площадь квартир	м ²	11464,0
13	Площадь квартир	м ²	11184,0
14	Жилая площадь квартир	м ²	5868,0
15	Приведенная площадь летних помещений	м ²	280,0
16	Площадь вспомогательных помещений	м ²	500,7
17	Общая площадь встроенных помещений	м ²	34,9
18	Строительный объем, в том числе:	м ³	62279,5
19	- выше отм. ±0,000	м ³	59797,5
20	- ниже отм. ±0,000	м ³	2482,0
21	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	15
22	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	15

Таблица 23

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный № 10			
1	Площадь застройки	м ²	1275,0
2	Количество этажей	этаж	23
3	Условная высота	м	70,8
4	Количество секций	секция	1
5	Общее количество квартир, в том числе:	шт	150
6	Однокомнатные квартиры	шт	125
7	Двухкомнатные квартиры	шт	15
8	Трехкомнатные квартиры	шт	6
9	Четырехкомнатные квартиры	шт	3
10	Пятикомнатные квартиры	шт	1
11	Общее расчетное количество	чел.	172

	человек		
12	Общая площадь здания	м ²	22100,0
13	Общая площадь	м ²	10900,0
14	Общая площадь квартир	м ²	14302,0
15	Площадь квартир	м ²	14041,0
16	Жилая площадь квартир	м ²	6260,0
17	Приведенная площадь летних помещений	м ²	261,0
18	Площадь вспомогательных помещений	м ²	410,0
19	Общая площадь встроенных помещений	м ²	944,0
20	Строительный объем, в том числе:	м ³	88444,0
21	- выше отм. ±0,000	м ³	77404,0
	- ниже отм. ±0,000	м ³	11041,0
22	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	9
23	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	15

Таблица 24

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный № 11			
	Площадь застройки	м ²	998,0
1	Количество этажей	этаж	17
2	Условная высота	м	54,6
3	Количество секций	секция	1
4	Общее количество квартир, в том числе:	шт	346
5	Однокомнатные квартиры	шт	274
6	Двухкомнатные квартиры	шт	59
7	Трехкомнатные квартиры	шт	11
8	Общее расчетное количество человек	чел.	614
9	Общая площадь здания	м ²	17296,0
10	Общая площадь	м ²	18461,9
11	Общая площадь квартир	м ²	11193,0
12	Площадь квартир	м ²	10989,0
13	Жилая площадь квартир	м ²	4898,0
14	Приведенная площадь летних помещений	м ²	204,0
15	Площадь вспомогательных помещений	м ²	738,0
16	Общая площадь встроенных помещений	м ²	425,0
17	Строительный объем, в том числе:	м ³	69217,0
18	- выше отм. ±0,000	м ³	60576,0
19	- ниже отм. ±0,000	м ³	8640,0
20	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	21
21	Общее количество машино-мест	шт	35

	временного хранения		
--	---------------------	--	--

Таблица 25

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный № 12			
1	Площадь застройки	м ²	5000,0
2	Количество этажей	этаж	24
3	Условная высота	м	73
4	Количество секций	секция	4
5	Общее количество квартир, в том числе:	шт	690
6	Однокомнатные квартиры	шт	173
7	Двухкомнатные квартиры	шт	344
8	Трехкомнатные квартиры	шт	173
9	Общее расчетное количество человек	чел.	1153
10	Общая площадь здания	м ²	54120,0
11	Общая площадь квартир	м ²	40000,0
12	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	26
13	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	69

Таблица 26

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный № 21 (22, 23, 24, 25)			
1	Площадь застройки	м ²	998,0
2	Количество этажей	этаж	16
3	Условная высота	м	47,0
4	Количество секций	секция	1
5	Общее количество квартир, в том числе:	шт	97
6	Однокомнатные квартиры	шт	61
7	Двухкомнатные квартиры	шт	22
8	Трехкомнатные квартиры	шт	11
9	Четырехкомнатные квартиры	шт	3
10	Общее расчетное количество человек	чел.	181
11	Общая площадь здания	м ²	10131,0
12	Общая площадь квартир	м ²	6120,0
13	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	7
14	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	10

Таблица 27

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный № 27			
1	Площадь застройки	м ²	613,0

2	Количество этажей	этаж	12-16-20-22
3	Условная высота	м	69
4	Количество секций	секция	4
5	Общее количество квартир, в том числе:	шт	582
6	Однокомнатные квартиры	шт	517
7	Двухкомнатные квартиры	шт	59
8	Трехкомнатные квартиры	шт	4
9	Четырехкомнатные квартиры	шт	2
10	Общее расчетное количество человек	чел.	1597
11	Общая площадь	м ²	50400,0
12	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	32
13	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	58

Технико-экономические показатели намерений инвестора по жилым домам со встроенными общественными помещениями, которые планируются к размещению, приведены в таблице № 28.

Таблица 28

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный № 13 (14, 15, 16, 17, 18, 19)			
1	Количество этажей	этаж	24
2	Условная высота	м	73
3	Количество секций	секция	1
4	Общее количество квартир, в том числе:	шт	214
5	Однокомнатные квартиры	шт	107
6	Двухкомнатные квартиры	шт	59
7	Трехкомнатные квартиры	шт	48
8			
9	Общее расчетное количество человек	чел.	335
10	Общая площадь здания	м ²	10900,0
11	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	16
12	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	21

Потребность в придомовых территориях многоквартирных жилых домов представлена в таблице № 29.

Таблица 29

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
Всего по строящимся и проектируемым домам							

1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	4208	7049	4934,3	12	
2	Для отдыха взрослого населения	0,1			704,9	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2			1409,8	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3			2114,7	20	100
5	Для выгула собак	0,3			2114,7	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8			5639,2	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0			42294,0		
Всего					59211,6		

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 размещаются:

- административные помещения, юридические консультации, нотариальные конторы, загсы, конторы жилищно-эксплуатационных организаций;
- продуктовые и промтоварные магазины розничной торговли общей площадью до 150 м²;
- предприятия общественного питания с обеденным залом до 50 м²;
- парикмахерские, мастерские по ремонту часов, мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви расчетной площадью до 100 м²;
- отделения связи общей площадью не более 700 м²;
- отделения банков, магазины и киоски по продаже прессы;
- поликлиники, женские консультации, раздаточные пункты молочных кухонь, рентгено-стоматологические кабинеты (при обеспечении требований НРБУ);
- филиалы библиотек, выставочных залов;
- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий жителей микрорайона общей площадью до 150 м²;
- помещения для проведения культурно-массовой работы с населением в виде проведения лекций, собраний;
- библиотеки-читальни, комнаты для индивидуальных занятий, работ кружков, детские художественные школы;
- общественные приемные депутатов для организации приема граждан, центры социальной защиты населения, центры занятости населения базового уровня (до 50 посетителей и до 15 сотрудников центров);
- автоматические телефонные станции, предназначенных для телефонизации жилых зданий, общей площадью до 100 м²;
- помещения групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста

(кроме цокольного и третьего этажей).

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.

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

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

Общая потребность в придомовых территориях многоквартирных жилых домов представлена в таблице № 30.

Таблица 30

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
Всего по всем домам							
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	5706	9394	6575,8	12	
2	Для отдыха взрослого населения	0,1			939,4	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2			1878,8	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3			2818,2	20	100
5	Для выгула собак	0,3			2818,2	40	300

6	Гостевые автостоянки	0,8			7515,2	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0			56364,0		
Всего					78909,6		

12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

Исторически сложившаяся ситуация развития района – организация территорий под размещение объектов специального назначения.

Жилые дома, которые будут размещены на данной территории 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. Настоящим ДПТ планируется размещение комплекса детского сада-ясли на 350 мест и общеобразовательной школы I-II ступени.

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 базовых 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.

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

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

Перечень наличия предприятий и учреждений обслуживания, размещаемых в границах ДПТ в настоящее время приведены в таблице 31.

Таблица 31

№ №	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.	Отсутствуют
2	<i>Детские школьные учреждения I-II степеней (ступеней)</i>	750	133,5 чел.	Отсутствуют
3	<i>Детские школьные учреждения III степени (ступени)</i>	2000		Отсутствуют
4	<i>Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой</i>	300	По заданию	Отсутствуют

5	<i>Внешкольные учреждения жилых районов</i>	750-1500	По расчету	Отсутствуют
6	<i>Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга</i>	500	70 м ² общей площади	Отсутствуют
7	<i>Помещения или здания для занятий творчеством и спортом молодежи</i>	1500	80 м ² общей площади	Отсутствуют
8	<i>Культурно-зрелищные центры жилых районов, в т.ч.:</i>	1500		
	<i>Помещения для культурно-массовой работы с населением</i>		15	Отсутствуют
	<i>Клубные учреждения и центры досуга</i>		35	Отсутствуют
	<i>Кинотеатры и видеозалы</i>		12	Отсутствуют
9	<i>Физкультурно-спортивные центры жилых районов</i>	1500	0,5 га	Отсутствуют
10	<i>Поликлиники и их филиалы в городах</i>	1000	24 посещения	Отсутствуют
11	<i>Раздаточные пункты молочной кухни</i>	500/800	4 порции на 1 ребенка (до года)	Отсутствуют
12	<i>Молочные кухни</i>		0,3 м ² на 1 ребенка (до года)	Отсутствуют
13	<i>Аптеки</i>	500/800	0,09 объекта	Отсутствуют
14	<i>Предприятия торговли</i>	500/800	230 м ² торговой площади	Отсутствуют
15	<i>Предприятия общественного питания</i>	500/800	7 мест	Отсутствуют
16	<i>Предприятия бытового обслуживания местного значения</i>	500/800	2 раб. места	Отсутствуют
	<i>Прачечная самообслуживания</i>		10 кг белья в смену	Отсутствуют
	<i>Химчистка самообслуживания</i>		4 кг вещей в смену	Отсутствуют
17	<i>Бани</i>	500/800	5 мест	Отсутствуют

18	Отделения связи и филиалы сберегательного банка	500	0,16 объекта	Отсутствуют
----	--	-----	--------------	-------------

Ниже в таблице 32 приведена потребность в учреждениях и предприятиях обслуживания для людей, проживающих в жилых домах.

Таблица 32

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	$37,5 \times 9,394 = 352$	до 80 мест – 45 м ² ; свыше 80 мест – 40 м ²
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	мест	По заданию	По заданию	ясли-сад 100 мест - 32 м ² ; свыше 100-28 м ² ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м ²
3	I-II степени – основная школа	мест	Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	$133,5 \times 9,394 = 1254$	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	$1254 : 11 \times 5 \times 0,133 = 76$	по заданию
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	$24 \times 9,394 = 225$	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	$4000 \times 0,9394 = 3758$ 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;	$0,09 \times 9,394 = 1 (0,85)$	0,3 га или встроенные; 0,25 га или встроенные; 0,2 га или встроенные
9	Молочные кухни	порция в сутки на 1	4	$4 \times 9,394 = 38$	0,015 га на 1 тыс. порций

		ребенка (до 1 года)			в сутки, но не менее 0,15 га
10	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребенка (до 1 года)	0,3	0,3x9,394=2,8	встроенные
11	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	мест	по заданию	не планируется	145-170 м ² на 1 место
12	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	0,01x9,394=0,094	
13	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале	м ² общей площади	70	70x9,394=657,58	
14	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80,0	80x9,394=751,52	
15	Помещения реабилитационного назначения	м ² площади пола	15	15x9,394=140,91	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	посетительских мест	15-20 мест или 50-60 м ² площади пола	(15÷20) x9,394=141÷188 мест (50÷60) x9,394=469,70÷563,64 м ²	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	35x9,394=329	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	12÷25	(12÷25)x9,394=113÷235	
19	Танцевальные залы	мест	6	6x9,394=56	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	3 x9,394=28,18	по заданию
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. сохранения чит. мест	<u>3,5</u> 2÷3	<u>3,5x9,394=32,879</u> (2÷3)x9,394=19÷28	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м ² торговой площади	70 30	70x9,394=657,58 30x9,394=281,82	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;

24	Рыночные комплексы	м ² торговой площади	24÷40	(24÷40)х9,394= 225,46÷375,76	14 м ² - до 600 м ² ; 7м ² - свыше 3000 м ²
25	Предприятия общественного питания	мест	7	7х9,394=66	га на 100 мест: до 50 - 0,2-0,25; более 50 до 150 - 0,2- 0,15; свыше 150 - 0,1
26	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	3х9,394=28,18	
27	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	2х9,394=19	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	10х9,394=93,94	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	4х9,394=37,58	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	3 х9,394=28	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	объект	0,16	0,16х9,394= 2 (1,50)	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.	3÷5	0,5 - трех 0,4-20
34	Юридические консультации	рабочее место	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел.	1	
35	Нотариальная контора	рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1	
36	Жилищно-эксплуатационные организации жилых кварталов	объект	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	1	0,12-0,15 га на объект
37	Пункт приема вторичного сырья от населения	объект	1 объект на 20 тыс. жителей	1	0,01 га на объект
38	Пожарное депо при	пожарный	1 на 10,0 тыс.	1	0,9 - 1,75 га

	количестве жителей города более 501 до 1000 тыс. чел.	автомобиль	чел.		на объект
39	Гостиницы	мест	4,8	4,8 x 9,394=45	при количестве мест гостиницы, м ² на одно место: от 25 до 100 – 55

В таблице 33 приведены технико-экономические показатели общеобразовательных школ, расположенных вне границ зоны влияния разработки ДПТ.

Таблица 33

№ №	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 № 33	960	21	529	431	1	30	1	ул. Космонавта Комарова, 8
2	Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней № 100	1600	22	618	15	1	34	1	ул. Варненская, 12
3	Частная школа-лицей «Черноморский»								ул. Варненская, 3-а

Настоящим ДПТ планируется разместить комплекс ясли-сад на 350 мест и общеобразовательную школу I-II степени на 36 классов.

Технико-экономические показатели
 общеобразовательной школы I-II ступени на 36 классов
 (по аналогу)

Таблица 34

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь участка	га	1,9000	
2	Площадь застройки	га	0,6248	
3	Площадь мощений	га	0,4650	
4	Площадь озеленения	га	0,4342	
5	Площадь спортивных площадок	га	0,3760	
6	Этажность	этаж	3	
7	Количество учащихся, в том числе:	ученик	1080	Вместимость класса – 30 учеников
8	I-II ступени	ученик	1023	Расчетный показатель
9	Количество классов	класс	36	
10	Общая площадь	м ²	15505,0	
11	Полезная площадь	м ²	15005,1	
12	Расчетная площадь	м ²	12589,5	
13	Строительный объем	м ³	77868,4	

Территория общеобразовательной школы благоустроена.

Благоустройство включает в себя следующее:

- устройство дорожек с твердым покрытием (тротуарная плитка);
- устройство хозяйственных площадок с твердым покрытием (монолитный бетон);
- устройство отмостки вокруг здания;
- ограждение участка гимназии забором с устройством ворот и калитки;
- устройство площадок для торжественных событий;
- устройство площадок для занятий спортом;
- устройство площадок для отдыха;
- 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;
- отвод дождевых и талых вод по спланированной территории;
- засев трав на газонах.

Обучение в школах планируется в одну смену.

Расчетное количество учеников принимается из общей заполняемости класса 30 человек.

Спортивное ядро школ планируется расположить на участке, примыкаемого к зоне озеленения общего пользования. Удаленность спортивного ядра от здания школы – 25 м.

Спортивное ядро может быть использовано во вне учебное время жителями

микрорайона для физкультурных занятий.

Территории школ планируется огородить сетчатым металлическим ограждением для ограничения доступа на территорию. Часть учеников старших классов могут обучаться в школах, размещённых на территориях соседних кварталов.

Перечень школ, расположенных в радиусе пешеходной доступности для учеников III ступени и их укомплектованность приведена выше.

Потребность в местах в школьных учреждениях может быть компенсирована путем обеспечения обучения школьников старших классов в указанных школах (гимназиях), а также, в средних специальных учебных заведениях.

Технико-экономические показатели комплекса детского ясли-сада на 350 мест.
(по аналогу)

Таблица 35

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь участка	га	350x0,0035= 1,225	Нормативная площадь
2	Площадь застройки	га	0,3637	
3	Площадь мощений	га	0,1846	
4	Площадь озеленения	га	0,3677	
5	Площадь площадок, в том числе:	га	0,3090	В том числе, под навесами 0,0860
6	Групповая площадка для группы детей ясельного возраста	га	6x0,0120= 0,0720	8,0 м ² / на ребенка
7	Групповая площадка для группы детей дошкольного возраста	га	13x0,0150= 0,1950	7,5 м ² / на ребенка
8	Физкультурная площадка	га	0,0270	13,5 м ² / на группу
9	Хозяйственная площадка	га	0,0150	
10	Этажность	этаж	2	
11	Количество детей	ребенок	350	
12	Количество групп, в том числе:	группа	17	
13	Количество групп для детей ясельного возраста	группа	6	Группа на 15 детей
14	Количество групп для детей дошкольного возраста	группа	13	Группа на 20 детей
15	Общая площадь	м ²	5571,0	
16	Полезная площадь	м ²	5391,5	
17	Расчетная площадь	м ²	5032,4	
18	Строительный объем	м ³	13484,3	

Территория комплекса детского ясли-сада благоустроена.
Благоустройство включает в себя следующее:

- устройство дорожек с твердым покрытием (тротуарная плитка);
- устройство хозяйственных площадок с твердым покрытием (монолитный бетон);
- устройство отмостки вокруг здания;
- ограждение участка детского сада забором с устройством ворот и калитки;
- устройство групповых и спортивно-игровой площадок и оборудование их соответствующими малыми архитектурными формами (качели, песочницы, игровыми комплексами);
- 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;
- отвод дождевых и талых вод по спланированной территории;
- засев трав на газонах.

Территория озеленения общего пользования благоустроена.

Благоустройство включает в себя следующее:

- устройство дорожек с твердым покрытием (тротуарная плитка);
- устройство спортивно-игровых площадок и оборудование их соответствующими малыми архитектурными формами (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;
- отвод дождевых и талых вод по спланированной территории;
- засев трав на газонах.

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

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время магистральной улицей является Люстдорфская дорога. Основное движение транспорта осуществляется по данной улице, которая обеспечивает 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, Люстдорфская дорога имела следующие параметры:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 3090 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 4 (2x2);
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,25 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 45,0 м;
- скорость движения 60 км/час.

В границах улицы осуществляется движение рельсового общественного электротранспорта.

После реконструкции квартала в границах ДПТ, Люстдорфская дорога будет иметь следующие параметры:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 2600 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 6 (3x2);
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,0 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 50,0 м;
- скорость движения 60 км/час.

В границах улицы будет осуществляться движение рельсового общественного электротранспорта.

По одной стороне ул. Люстдорфская дорога планируется организовать велосипедное движение. Для этого планируется устройство двухполосной велодорожки с реверсивным движением. Расчетная пропускная способность полосы движения – 300 велосипедистов в час. Ширина велополосы – 1,5 м. Общая ширина велодорожки – 3,0 м. Между велодорожкой и тротуаром устраивается озелененная защитная полоса, шириной 2,0 м.

Пересечений велодорожки с тротуаром и трамвайной колеёй не предусматривается. Пересечение проезжей части (проездов) предусмотрено в специально отведенных местах.

До реконструкции квартала в границах ДПТ, ул. Жаботинского имела следующие параметры:

- 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 – 1,5 м;
- ширина улицы – 20,0 м;

- скорость движения 40 км/час.

После реконструкции квартала в границах ДПТ, ул. Жаботинского будет иметь следующие параметры:

- 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 – 1,5 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 20,0 м;
- скорость движения 60 км/час.

До реконструкции квартала в границах ДПТ, ул. 1-я Линия имела следующие параметры:

- 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 – 1,5 м;
- ширина улицы – 20,0 м;
- скорость движения 40 км/час.

После реконструкции квартала в границах ДПТ, ул. 1-я Линия будет характеризоваться 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 – 1,5 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 20,0 м;
- скорость движения 60 км/час.

После реконструкции квартала в границах ДПТ, улицы Проектная – 1 и Проектная - 2 будут иметь следующие параметры:

- жилые улицы;
- 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 – 1,5 м;
- ширина ул. Проектная – 1 в границах красных линий – 20,0 м;
- ширина ул. Проектная – 2 в границах красных линий – 22,0 м;
- скорость движения 60 км/час.

На период 3-7 лет планируется установка светофорных объектов на перекрестках улиц Проектная – 1, Проектная – 2 и 1-я Линия с Люстдорфской дорогой, на перекрестке улиц Проектная – 1 и Проектная – 2. Внутри жилого образования через ул. Проектная – 2 планируется устройство пешеходного светофорного объекта.

На расчетный срок в районе перекрестка ул. Проектная – 2 и Люстдорфской дороги планируется устройство подземного перехода – для обеспечения безопасного пешеходного движения между новыми кварталами многоквартирной застройки.

Расчетное количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92** с изменениями (см. таблицу 3б).

По своим характеристикам, многоквартирные жилые дома по комфортности относятся как к домам II категории.

Таблица 36

№ 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

Согласно инвестиционным намерениям планируется размещение жилого фонда социального назначения (II категории комфортности).

В настоящее время на указанной территории планируется к размещению жилые многоэтажные дома, в которых размещаются 5706 квартир, из них, 3214 - однокомнатные. По своим параметрам эти дома отнесены к II категории комфортности. Общая потребность в машино-местах для постоянного хранения автотранспорта проживающих в них людей, не смотря на то, что эти дома размещаются в средней зоне города, составляет $3214 \times 0,1 \times 0,5 + 2492 \times 0,1 = 407$ мест. Общая потребность машино-мест для временного хранения автотранспорта проживающих в жилых домах людей и их гостей составляет $5706 \times 0,1 = 571$ мест.

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 327 мест, а на временных автостоянках – 457 мест. Для хранения автотранспорта людей с ограниченными физическими возможностями – не менее 46 мест.

Общая потребность машино-мест для постоянного хранения автотранспорта проживающих в настоящее время в границах разработки ДПТ составляет $327 + 457 = 784$ мест.

Ориентировочные расчет в потребности парковочных мест для временного хранения автотранспорта сотрудников и посетителей общественных предприятий и учреждений представлен в таблице 37.

Таблица 37

№ п/п	Общественные здания и сооружения массового посещения	Расчетная единица (фактический показатель)	Количество машино-мест, расчетное	Расчет	Количество машино-мест, необходимое по расчету
1	Административно-деловые, офисные комплексы, площадью более 100 м ²	На 100 чел	5÷10	1000/100x5	50
2	Супермаркеты, универмаги, магазины,	На 100 м ² торговой площади	2÷3	1000/100x3	30

	площадью торговых залов более 500÷2000 м ²				
3	Магазины площадью торговых залов более 100÷500 м ²	На 100 м ² торговой площади	1÷2	200/100x2	4
4	Досуговые центры	На 100 посетителей	15÷20	175/100x20	35
5	Встроенные помещения жилых домов	На 100 чел	5÷10	300/100x10	30

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 определены 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 территории.

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

На рассматриваемой территории в настоящее время размещены общественные здания, административные, бытовые и вспомогательные здания специализированных предприятий, которые подключены к городским сетям питьевого водопровода, фекальной канализации. Ливневая канализация в пределах границ участков размещения объектов отсутствует.

Теплоснабжение обеспечено от местных источников теплоснабжения (объектные котельные) и автономных источников (для новых единичных объектов).

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

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

Для сбора мусора предусмотрены отдельностоящие контейнерные площадки, размещенные в хозяйственных зонах объектов.

В границах разработки ДПТ существуют магистральные сети водопровода и газоснабжения, которые располагаются по Люстдорфской дороге. По улицам 1-я Линия и Проектная – 1 проходят магистральные сети газоснабжения и напорной канализации. Напорная канализация частично проложена по территории разрабатываемого ДПТ, что требует ее переносу и подключения к КНС-12. При принятии решений по реконструкции территории микрорайона прокладка новых магистральных сетей в границах застраиваемой территории не планируется. Магистральные сети прокладываются в транспортной зоне. Размещение инженерных сооружений на магистральных линиях, расположенных в границах разработки ДПТ, планируется выполнить в виде сооружений инженерной инфраструктуры микрорайонного значения.

Электроснабжение района обеспечивается от ПС-330кВ «Усатово» (2х200МВА). На территории рассматриваемого участка планируется размещение сооружений абонентской подстанции ПС «Чубаевка» (110/6 кВ). ПС «Чубаевка» должна быть подключена к линиям электропередач 110 кВ «Таирова - ЮЗР» и «Таирова - Аркадия». Электроснабжение жилых домов и общественных зданий планируется обеспечить от ТП, размещенных на территории микрорайона.

Центральное теплоснабжение района в настоящее время отсутствует. Теплоснабжение новых многоэтажных зданий планируется обеспечить от крышных котелен.

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

Водоснабжение района обеспечено от насосной станции «Южная», которая расположена на территории поселка Шевченко, общей мощностью 250,00 м³/сутки. На территории находятся закрытые водохранилища, общим запасом воды 40 тыс. м³ и хлораторная.

Канализационная система района относится к Южному бассейну канализования. Сточные воды от объектов, расположенных на территории прилегающих кварталов, поступают по самотечному коллектору на КНС 12 (продуктивность 21,60 тыс. м³/сутки). Часть стоков отводится на станцию биологической очистки «Северная», частично на станцию биологической очистки «Южная».

Устройство ливневой канализации планируется на данном участке в процессе его освоения. Прокладка коллекторов планируется по улицам 1-я Линия, Жаботинского и Люстдорфской дороге. Далее эти коллектора подключаются к существующей городской сети.

Кабельная телефонная связь на территории района обеспечивается городскими телефонными компаниями.

Мобильная связь представлена всеми операторами, работающими на территории города.

Эфирное (беспроводное) теле-радиовещание обеспечено от Одесского

телерадиотрансляционного центра, расположенного по ул. Фонтанская дорога, 3. Станции кабельного телевидения размещаются во встроенных помещениях.

15. Водоснабжение и канализация.

Подача воды к зданиям, расположенным на территории разработки ДПТ, предусматривается централизованно из системы городского водоснабжения с подключением к существующим магистральным городским сетям.

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

Для обеспечения водоснабжения новых многоэтажных жилых домов предусматривается устройство емкостей запаса питьевой воды и насосных станций подкачки воды.

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

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

По данным ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ» объем водопотребления объектов (промышленность), размещенных на территории разработки ДПТ, составляет на данный момент 0,03 тыс. м³/сут., протяжённость водопроводных сетей в настоящее время составляет L=1,675 км, в том числе:

- ø 100, L=0,14 км;
- ø 250, L=0,8 км;
- ø 560, L=0,36 км;
- ø 710, L=0,375 км.

Материал труб – полиэтилен.

Водоотведение от объектов (промышленность), размещённых на территории разработки ДПТ составляет на данный момент 0,03 тыс. м³/сут., протяжённость сетей водоотведения в настоящее время составляет L=0,5 км, в том числе:

- ø 600-700, L=0,5 км.

Материал труб – сталь.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотёчных распределительных трубопроводов с подключением к проектируемому магистральному коллектору, который должен проходить по ул. Жаботинского.

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

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

На I этап (3-7 лет) планируется строительство многоэтажных секционных жилых домов, что влечет необходимость перекладки, реконструкции существующих и прокладки новых сетей водопотребления и водоотведения.

Подключение жилых домов и общественных зданий планируется к существующим и проектируемым сетям. При дальнейшем проектировании следует получить технические

условия, на основании которых должен быть разработаны проекты переноса, реконструкции существующих и проектирование новых сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

16. Электроснабжение.

Общее электроснабжение в данном районе осуществляется от подстанций ПС «Таирово» (110/10 кВ), ПС «ЮЗР» (110/10 кВ) и ПС «Аркадия» (110/10 кВ). Для обеспечения увеличения потребности в электроснабжении, планируется размещение ПС «Чубаевка» (110/10 кВ).

В настоящее время на территории разработки ДПТ размещаются объектные ТП, которые в процессе освоения данной территории демонтируются.

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 15,0 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 3,8 МВт.

При увеличении потребления электроэнергии планируется строительство новых трансформаторных подстанций. Модернизация существующих объектов не планируется.

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

Магистральные воздушные линии электропередач напряжением 110 кВ на данной отсутствуют.

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

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

Потребность в электроэнергии для обеспечения электропитания строящихся и планируемых к размещению жилых домов должна составлять $9,394 \text{ тыс. чел.} \times 2880 \text{ кВт*час} = 27,05 \text{ млн. кВт*час/год}$.

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

На I этап (3-7 лет) планируется строительство многоэтажных секционных жилых домов, что влечёт необходимость перекладки существующих сетей. Расчетная величина переносимых сетей определяется при разработке проекта наружных сетей микрорайона. Подключение жилых домов и общественных зданий 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 будет уточнена.

17. Тепло- и газоснабжение.

Основным источником теплоснабжения для новых домов планируются крышные газовые котельные.

По данным Публичного акционерного общества «Одессагаз» существующий расход газа – 0,133 млн. м³/год.

Протяженность газопроводов - общая – 3,754 км, в том числе:

- среднего давления – 2,284 км;

- низкого давления – 1,47 км.

При разработки настоящего ДПТ планируется теплоснабжение размещаемых объектов обеспечить от крышных котелен путем прокладки подземной местной сети теплоснабжения.

Количество и места размещения источников теплоснабжения, трассы новых распределительных теплосетей, уточняются на дальнейших этапах проектирования с учетом соответствующих технических условий, полученных в установленном порядке.

Общий расчетный поток на расчетный период составляет – 25,60 МВт, в том числе: на отопление и вентиляцию – 22,25 МВт, горячее водоснабжение – 3,35 МВт.

Газоснабжение общественных объектов, расположенных на территории разработки данного ДПТ, предназначено для обеспечения коммунально-бытовых нужд: отопления и горячего водоснабжения.

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

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

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

Места врезок в существующие газопроводы, трассы проектных распределительных газопроводов низкого и среднего 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 гелио котельные, гелиосистемы для обеспечения горячего водоснабжения.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство многоэтажных секционных жилых домов, что влечет необходимость перекладки и реконструкции существующих сетей. При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должны быть разработаны проекты переноса и реконструкции существующих, размещение новых сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

18. Сети связи.

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

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

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

Расчетная суммарная емкость АТС в настоящее время, учитывая количество семей, которые будут проживать в жилых домах, составляет - 5706 абонентов (из расчета один телефон на одну семью).

Расчетная потребность в количестве номеров в общественных объектах на расчетный срок должна составить 1427 шт. (из расчета 25 % от количества семей).

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

Количество телефонов и радиоточек составляет 5706 телефонных пар и радиоточек.

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 планируется выполнять в отдельном канале телефонной канализации. Подключение конкретных абонентов должно решаться на последующих стадиях проектирования, в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций. Кабели телевидения планируется прокладывать в существующей и проектируемой телефонной канализации.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство многоэтажных секционных жилых домов, которые будут подключены к сетям связи (телефон), радиовещания, кабельного телевидения, системам охранной сигнализации. Дома оборудуются замково-переговорными устройствами и телевизионными антеннами коллективного пользования. Подключения жилых домов планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должны быть разработаны проекты подключения к слаботочным 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», «Правила пожарной безопасности в Украине», утвержденные приказом МВД Украины № 1417 от 30.12.2014 г. и зарегистрированные в Министерстве юстиции Украины № 252/26697 от 05. 03. 2015 г., 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.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления», другими действующими строительными нормами и правилами и обеспечивают безопасную эксплуатацию зданий и сооружений 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, общим объемом 72м³.

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания обслуживает пожарная часть ГУ ГСЧС №10 (ул. Варненская, 22) - автоцистерны или автонасосы (включая резервные).

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

Расчет объема пожарных резервуаров.

Для жилых зданий:

Расход воды на внешнее пожаротушение при численности населения от 5-10 тыс. чел. составляет – 15л/с (согласно табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013).

Время тушения пожара 3 часа.

Общий объем пожарных водоемов составляет - 15л/с x 3,6 x 3ч = 162 м³.

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 - 20л/сx3,6x3ч=216м³.

При разработки ДПТ планируется устройство 3 резервуаров, общим объемом 108м³.

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

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 высотных и повышенной этажности зданий с применением конструкций и материалов, обеспечивающих I степень огнестойкости;

- строительство других 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; - в домах повышенной этажности (условной высотой свыше 47 м) предусмотрен лифт грузоподъемностью не менее 1000 кг для транспортирования пожарных подразделений;

- в квартирах жилых зданий с условной высотой свыше 47 м предусмотрен внутриквартирный пожарный кран-комплект, присоединенный к сети хозяйственно-питьевого водопровода здания и оборудованный катушкой с пожарным рукавом длиной 15м, диаметром 19 (или 25,33) мм с распылителем, который обеспечивает возможность подачи воды в любую точку квартиры с учетом струи воды 3 м;

- в зданиях с условной высотой свыше 47м сигналы от приемно-контрольных приборов автоматических установок пожарной сигнализации планируется выводить на пульт централизованного наблюдения Государственной пожарной охраны;

- для обеспечения эвакуации людей с помощью вертолетов и спасательных кабин, в качестве наземных вертолетных площадок на территории микрорайона планируется использовать площадки спортивного ядра школ;

- конструкция дорожного покрытия дорожек и проездов, предназначенных для движения автолестниц или автоподъемников рассчитана на нагрузку 53 т;

- применение материалов группы по горючести «НГ» и «Г1», по дымообразующей способности «Д1»;

- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;

- 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.

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

- строительство специальных сооружений и убежищ, способных укрыть людей во время развития опасного природного процесса и полностью защитить их от угрозы;

- повышение устойчивости зданий и сооружений воздействию природной стихии;

- защитные инженерные мероприятия (противосейсмические, противооползневые и др.);

- эвакуационные мероприятия;

- мероприятия медицинской защиты.

В границах территории разработки ДПТ размещаются потенциально опасные объекты транспортной инфраструктуры: АЗС «Лукойл-Украина» (Люстдорфская дорога, 55 б), АЗС «WOG» (Люстдорфская дорога, 55 ж), автосервис «Хорда» (Люстдорфская дорога, 55 а к.1), тюнинг-центр «VIP Style» (Люстдорфская дорога, 55 а к.1).

В связи с размещением на территории микрорайона не сейсмостойких жилых домов и общественных зданий, при разработке ДПТ предлагается устройство участков зеленых зон общего пользования, расположенных вне зон обрушения зданий и сооружений. В случае

возникновения экологической или техногенной катастрофы в мирное время, здесь должны быть организованы места сбора людей. Такие участки не ограждаются. Бытовое обеспечение организовано за счет использования существующих общественных предприятий и учреждений, размещаемых на данной территории, а при необходимости, дополнительно оборудуются мобильными объектами.

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

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

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

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

Под зданиями выше 12 этажей в обязательном порядке устраиваются подвал под всем зданием.

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

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

В инженерных сооружениях подземного пространства, сооружениях котлованного типа, подвальных помещениях по соответствующему заданию могут быть размещены сооружения двойного назначения. Предприятия бытового обслуживания населения, где по технологии предусмотрены мойка или химическая чистка, планируется приспособление их для санитарной обработки людей или специальной обработки имущества и транспорта.

Здания высотой более 50 м оборудуются системами светомаркирования.

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 повышенные 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 просадочные (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.

В соответствии с решениями генерального плана, на перспективу отвод поверхностных вод будет осуществляться по ул. Люстдорфская дорога, ул. 1-ая Линия и ул. Жаботинского.

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.

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. 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.

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 запылённости 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 встроено-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 счёт 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 встроено-пристроенными помещениями, строительство детских учреждений дошкольного и школьного образования, подземных паркингов, наземного паркинга на 50 мест и комплекса предприятий бытового обслуживания.

Концептуальные решения по благоустройству сквера предусматривают следующим мероприятия:

- Распределение и рассредоточение различных по видам потоков движения отдыхающих;
- Создание твёрдого (тротуарная плитка) покрытия дорожек и аллей сквера;
- Создание участков для отдыха отдыхающих, в том числе инвалидов-колясочников, включающих в себя площадок, на которых размещаются скамейки, урны и устроены участки, предназначенные для стоянки кресел-каталок;
- Создание территорий для тихого отдыха и прогулок;
- Устройство площадок для парковки велосипедов;
- Разработка принципиальных решений по озеленению территории сквера с устройством элементов декоративного озеленения;
- Устройство освещения территории сквера.

Вдоль дорожек и аллей, по которым предусмотрено передвижение людей, выполнена подрезка деревьев на высоту не менее 2,1 м.

Для движения велосипедистов предусматривается устройство велодорожки с количеством полос движения велосипедистов – 2, пропускной способностью - 300 велосипедистов/час каждая.

Вдоль велодорожки устраиваются временные стоянки для хранения велосипедов. Место для хранения велосипеда в плане имеет размер 2,0х0,6 м и оборудуется отдельной стойкой или скобой высотой 0,75 м и длиной 1,6 м.

Вдоль дорожек для движения велосипедистов выполнена подрезка деревьев на высоту не менее 2,5 м (безопасный проезд).

23. Техничко-экономические показатели.

Таблица 38

№№ пп	Показатели	Единица измерения	Сущест- вующее состояние	Этап от 3 лет до 7 лет	Этап от 15 лет до 20 лет
1.	Территория				
	Территория в границах проекта, в том числе:	га/%	<u>28,00</u> 100	<u>28,00</u> 100	<u>28,00</u> 100
	- жилая застройка в том числе:	га/%	<u>0,00</u> 0	<u>14,27</u> 53	<u>15,99</u> 57
	а) кварталы садовой застройки	га/%	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0
	б) кварталы многоэтажной застройки (с учетом общежитий)	га/%	<u>0,00</u> 0	<u>11,71</u> 42	<u>12,89</u> 46
	- площадки учреждений и предприятий обслуживания микрорайонного значения	га/%	<u>0,00</u> 0	<u>3,10</u> 11	<u>3,10</u> 11
	- площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)	га/%	<u>4,13</u> 15	<u>5,50</u> 20	<u>6,34</u> 23
	- зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)	га/%	<u>0,00</u> 0	<u>0,46</u> 2	<u>0,46</u> 2
	- в том числе, природоохранного значения	га/%	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0
	- улицы, площади (кроме улиц и площадей микрорайонного значения)	га/%	<u>1,78</u> 6	<u>3,41</u> 12	<u>4,91</u> 17
	- территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.)	га/%	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0
	- другие территории, в том числе:	га/%	<u>24,79</u> 79	<u>3,82</u> 13	<u>0,30</u> 1
	а) территории объектов незавершенного строительства	га/%	<u>7,40</u> 27	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0
	б) резервные территории	га/%	<u>7,12</u> 26	<u>3,52</u> 12	<u>0,00</u> 0
	в) территории специального назначения	га/%	<u>7,27</u> 25	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0
	г) территория ПС «Чубаевка»	га/%	<u>0,30</u> 1	<u>0,30</u> 1	<u>0,30</u> 1
2.	Население				
	Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел.	0	9,394	9,394
	- в садовой застройке	тыс. чел.	0	0	0
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс. чел.	0	9,394	9,394
	Плотность населения	чел./га	0	437	437

	- в садовой застройке	чел./га	0	0	0
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел./га	0	437	437
3.	Жилой фонд				
	Жилой фонд, всего в том числе:	тыс м ² общей <u>площади</u> %	-	<u>311,440</u> 100	<u>311,440</u> 100
	- садовой	<u>тыс м²</u> %	-	-	-
	- многоквартирной	<u>тыс м²</u> %	-	<u>311,440</u> 100	<u>311,440</u> 100
	Средняя жилобеспеченность, в том числе:	м ² /чел.	-	26,7	26,7
	- садовой	м ² /чел.	-	-	-
	- многоквартирной	м ² /чел.	-	26,7	26,7
	Убытие жилого фонда	тыс. м ² общей площади	-	-	-
	Жилое строительство, всего:	тыс. м ² общей <u>площади</u> квартир (зданий)	-	-	-
	В числе по видам:				
	- садовая застройка (одноквартирная застройка)	<u>тыс. м²</u> зданий	-	-	-
	- многоквартирная застройка	<u>тыс. м²</u> квартир	-	<u>311,440</u> 5706	<u>311,440</u> 5706
	Из нее:				
	- малоэтажная (1-3 этажа)	<u>тыс. м²</u> квартир	-	-	-
	- среднеэтажная (4-5 этажа)	<u>тыс. м²</u> квартир	-	-	-
	- многоэтажная (6 этажей и выше)	<u>тыс. м²</u> квартир	-	<u>311,440</u> 5706	<u>311,440</u> 5706
	В том числе:				
	- 6-9	<u>тыс. м²</u> квартир	-	-	-
	- 10 и выше	<u>тыс. м²</u> квартир	-	<u>311,440</u> 5706	<u>311,440</u> 5706
	Жилое строительство за счет проведения реконструкции существующей застройки	тыс м ²	-	-	-
	Снос жилых домов для проведения реконструкции существующей застройки	<u>тыс. м²</u> квартир	-	-	-
Учреждения и предприятия обслуживания					
Дошкольные учебные заведения	мест	-	350	350	
Общеобразовательные учебные заведения	учеников	-	1080	1080	
Средние специальные учебные	учащихся	-	-	-	

4.	заведения				
	Высшие учебные заведения	студентов	-	-	-
	Стационары (лечебные) всех видов	койка	-	-	-
	Поликлиники	посещений в смену	-	225	225
	Спортивные залы общего использования	м ² площади пола	-	750	750
	Открытые плоскостные сооружения в жилом квартале (микрорайоне)	га	-	0,1	0,1
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале (микрорайоне)	м ² общей площади	-	650	650
	Библиотеки	тыс. единиц хранения	-	33	33
	Магазины	м ² торговой площади	-	940	940
	Предприятия общественного питания	мест	-	70	70
	Учреждения бытового обслуживания	раб. мест	-	20	20
Оздоровительные учреждения	мест	-	-	-	
Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт					
5.	Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая, строящаяся)	км	1,96	2,47	2,47
	в том числе:				
	- магистральные улицы общегородского значения	км	0,53	0,53	0,53
	- магистральные улицы районного значения	км	-	-	-
	Количество транспортных развязок в разных уровнях	ед.	-	-	-
	Количество подземных и надземных пешеходных переходов	ед.	-	-	1
	Плотность улично-дорожной сети, всего:	км/ км ²	7,0	8,8	8,8
	в том числе:				
	- магистральные сети	км/ км ²	1,9	1,9	1,9
	Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц) всего:	км	0,53	0,53	0,53
	в том числе:				
	- трамвай	км	0,53	0,53	0,53
	- троллейбус	км	-	-	-
	- автобус (маршрутное такси)	км	0,53	0,53	0,53
Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц)	км/ км ²	1,9	1,9	1,9	
Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	-	407	407	
Гаражи для временного хранения	машино-	-	-	-	

	легковых автомобилей	мест			
	Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	машино-мест	-	571	571
	Инженерное оборудование				
	<i>Водоснабжение</i>				
	Водопотребление, всего	тыс. м ³ сутки	0,03	0,21	0,21
	<i>Канализация</i>				
	Суммарный объем сточных вод	тыс. м ³ сутки	0,03	0,21	0,21
	<i>Электроснабжение</i>				
	Потребление суммарное	МВт	15,0	27,1	27,1
	в том числе, на бытовые нужды	МВт	3,8	-	-
6.	Количество квартир, оборудованных электроплитами	ед.	-	5706	5706
	<i>Газоснабжение</i>				
	Расход газа, всего	млн. м ³ год	0,133	-	-
	- в том числе на коммунально-бытовые услуги	млн. м ³ год	-	-	-
	Протяженность газовых сетей (строительство)	км	-	-	-
	<i>Теплоснабжение</i>				
	Потребление суммарное	Гкал/час	-	-	-
	Протяженность сетей (строительство, переключивание)	км	-	-	-
	Инженерная подготовка и благоустройство				
7.	Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовке по различным причинам	га/% от тер.	<u>24,48</u> 87	<u>3,52</u> 12	<u>0,00</u> 0
	Протяженность закрытых водостоков	км	1,675	3,575	3,575
	Охрана окружающей среды				
8.	Санитарно-защитные зоны, всего	га	7,46	2,01	2,01
	- в том числе, озелененные	га	2,24	0,60	0,60
	Ориентировочная стоимость строительства (указать в ценах какого года)				
	Общая стоимость жилищно-гражданского строительства в том числе:	млн. грн.	*	*	*
	- жилищное	млн. грн.	*	*	*
9.	- 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	млн. грн.	*	*	*

уровнях				
- 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. Решение Одесского городского совета № 6011-VI от 24.12.2014 г. о внесении изменений в детальный план территории в районе Одесского областного радиотелевизионного центра по Люсдорфской дороге, 55 в г. Одессе.
2. Решение Одесского городского совета № 4879-VI от 25.06.2014 г. об утверждении проекта землеустройства для отведения земельных участков и предоставления ПРОКУРАТУРЕ ОДЕССКОЙ ОБЛАСТИ в аренду земельных участков, общей площадью 0,8419 га по адресу: г. Одесса, ул. Жаботинского угол ул. 1-ая Линия для строительства многоэтажного жилого комплекса, организации строительства и благоустройства прилегающей территории.
3. Решение Одесского городского совета № 4880-VI от 25.06.2014 г. об утверждении проекта землеустройства для отведения земельных участков и предоставления АПЕЛЛЯЦИОННОМУ СУДУ ОДЕССКОЙ ОБЛАСТИ в аренду земельных участков, общей площадью 0,8590 га по адресу: г. Одесса, ул. Жаботинского угол ул. 1-ая Линия для строительства многоэтажного жилого комплекса, организации строительства и благоустройства прилегающей территории.
4. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 08-08/388-09-02 от 15.04.2015 г.
5. Письмо Киевской районной администрации № 656/01-11 от 02.04.2015г.
6. Письмо Киевской районной администрации № 1122/01-11 от 29.05.2015г.
7. Письмо Отдела образования Киевской районной администрации Одесского городского совета № 464 от 25.03.2015 г.
8. Письмо Одесского городского управления Главного управления Государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области № 03/616 от 16.04.2015 г.
9. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации № 1108/08-14/1396 от 24.03.2015 г.
10. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья Одесского городского совета № 03-206 от 11.03.2015 г.
11. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-12/767 от 19.03.2015 г.
12. Письмо Главного управления Государственной службы чрезвычайных ситуаций в Одесской области № 04/1633/10 от 17.03.2015 г.
13. Письмо публичного акционерного общества «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 07/19-1383 от 25.03.2015 г.
14. Письмо публичного акционерного общества «Одессагаз» № 760/09 от 07.04.2015 г.
15. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 2793/09/2632 от 08.04.2015 г.

16. Письмо Государственной службы специальной связи и защиты информации Украины
№ 61/06-671 от 20.03.2015 г.

Прилагаемые материалы.

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