

### Содержание пояснительной записки

Обозначение	№	Наименование	Стр.
6726-VI – 2015 - С	-	Содержание пояснительной записки	
6726-VI – 2015 - ОП	1	Вступление. Краткая историческая справка	3
6726-VI – 2015 – Сущ (Существующее состояние)	2	Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка	5
		2.1. Характеристика существующей застройки	5
		2.1а Таблица 2.1а. Экспликация существующих объектов, расположенных на территории в границах разработки ДТП	
		2.1б Таблица 2.1б. Сравнительный анализ имеющихся в наличии объектов обслуживания с расчетными параметрами	
		2.2. Характеристика современного использования территории	5
		2.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства	15
		2.4. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры	16
		2.5. Характеристика инженерно-строительных условий	16
		2.5.1. Климат	16
		2.5.2. Геологическое строение	18
		2.6. Характеристика экологических условий	19
		2.6.1. Атмосферный воздух	19
		2.6.2. Грунты	20
		2.6.3. Радиационное состояние	21
		2.6.4. Электромагнитный фон	21
2.6.5. Акустический режим	21		
2.7. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок	22		
6726-VI – 2015- ГП (Формирование архитектурной композиции)	3	Основные принципы планировки и застройки территории, формирование архитектурной композиции	23
6726-VI – 2015 – Функц. Исп.	4	Разделение территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции, структура предлагаемой застройки	24
6726-VI – 2015 –РИ (режим использования)	5	Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры	26
6726-VI – 2015 –Зон (зонирование)	6	Предложения по зонированию территории, условиям и ограничениям застройки земельных участков	32
		6.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков	32

		6.2.	<i>Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон</i>	37
		6.3.	<i>Жилой фонд</i>	38
<i>6726-VI – 2015 – Обсл.</i>	7		<i>Система обслуживания населения, размещение основных объектов</i>	38
<i>6726-VI – 2015 – Трансп.</i>	8		<i>Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.</i>	38
<i>6726-VI – 2015 – Противоп.</i>	9		<i>Противопожарные мероприятия</i>	39
<i>6726-VI – 2015 – Инж.</i>	10		<i>Инженерная подготовка и инженерная защита территории</i>	40
<i>6726-VI – 2015 – Окр.ср.</i>	11		<i>Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды</i>	41
<i>6726-VI – 2015 – Предлож.</i>	12		<i>Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры</i>	41
<i>6726-VI – 2015 – Усл.огранич.</i>	13		<i>Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах</i>	42
<i>6726-VI – 2015 – ТЭП</i>	14		<i>Технико-экономические показатели</i>	48
<i>6726-VI – 2015 - Исх</i>	15		<i>Перечень исходных данных</i>	

## 1. Вступление

Детальный план территории в границах улиц Генуэзской, Пионерской, Французского бульвара и Гагаринского плато в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета от 10.06.2015 г. №6726-VI «О разработке детального плана территории в границах улиц: Генуэзская, Пионерская, Французский бульвар, Гагаринское плато в г. Одессе».

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

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

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

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».
- ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- специализированным нормативным документам по инженерному оборудованию территории.

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

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

### Краткая историческая справка

Исторически формирование города Одесса происходило вокруг порта, при этом, большая часть приморской территории была застроена промышленными объектами, сложилась необходимость развития города в южном направлении, где располагались территории, свободные от застройки, расположенные вдоль побережья и находящиеся в непосредственной близости от центра города.

Рассматриваемая в границах данного проекта детальной планировки территория относится к историческому району г Одесса - «Аркадия».

В середине XIX века часть данной территории вдоль современных ул. Французский бульвар, Пионерская делится на участки и переходит в частную собственность. В последующие годы застройка данной территории представлена частными зданиями дач и вилл.

Территория в границах современной ул. Генуэзской являлась балкой естественного происхождения, с источниками пресной воды и удобным спуском к морю и использовалась как рекреационная зона и зона отдыха общего пользования. Данная территория постепенно застраивалась ресторанами и увеселительными заведениями.

К началу XX века данная территория была почти полностью освоена, сформировалась усадебная застройка, проложены основные улицы, по которым была пущена ветка трамвая, благоустроены прилегающие территории.

После революции и гражданской войны 1917-1920гг, данные территории пришли в упадок.

В начале 30х сохранившаяся часть вилл и усадеб переходит коммунальную собственность. На данных территориях размещаются санаторно-курортные учреждения. В частности, в данный период начал формироваться санаторий «Россия».

Генеральным планом застройки г. Одесса 1939г. было намечено освоение территорий южной части города и планировалась жилая многоквартирная застройка. Однако данный генеральный план не был реализован.

Во время Второй Мировой Войны 1941-45гг рассматриваемая территория использовалась под размещение береговых батарей и сильно пострадала.

В послевоенное время в 1947 г. был разработан новый генеральный план города Одессы. Как и генеральным планом 1939 г., в нем намечалось осваивать территории, прилегающие к городу с юга. Этот генеральный план не был одобрен местными органами как основа для дальнейшего роста города. Жилые районы планировалось размещать на более удаленных от моря территориях. На рассматриваемой территории характерным стало строительство поселковых образований (Офицерский поселок, поселок для моряков, расположенный на 9-ой станции Большого Фонтана), рекреационных объектов.

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

Решениями генерального плана 1966 г. было определено целевое назначение данных территорий как земли санаторно-курортного назначения, данные решения получили дальнейшее развитие при разработке последующих генеральных планов города. В этот период формировались такие санатории, как «Украина», «Дружба», «Салют», «Аркадия»

В процессе развития территории здесь появилась многоквартирная высотная застройка и объекты соцкультбыта на свободных или реконструируемых территориях. Застройка носила в основном очаговый характер. Со временем она стала осуществляться более упорядоченно. Учреждения обслуживания общего пользования размещались, как правило, в местах остановок общественного транспорта.

Территории зеленых насаждений, склоны, пляжи претерпели значительные изменения.

В генеральном плане 1989г. территория, которая рассматривается в данном проекте, предусматривалась для формирования крупного специализированного курортно-рекреационного и туристического центра, где размещались учреждения периодического и эпизодического обслуживания населения и отдыхающих.

В силу социально-экономических изменений последних десятилетий, возникла необходимость нового подхода к проблеме застройки курортно-рекреационных зон и территорий оздоровительных учреждений.

Так, на период разработки генерального плана 1989г., Одесса, согласно директивным указаниям, была отнесена к категории городов-курортов общесоюзного значения, призванных обслуживать население Советского Союза. Это и определяло ёмкость рекреационно-оздоровительных учреждений.

В новых политических и экономических условиях сеть рекреационно-оздоровительных учреждений г. Одессы удовлетворяет потребности, в основном, населения Украины, что и обусловило сокращение её емкости.

Сокращение за последнее время отдыхающих привело к значительному уменьшению получаемых средств, невозможности проведения ремонтов зданий,

инженерных сетей и сооружений. Постепенно часть санаториев пришла в упадок, а их территория была распродана. Кроме того, за последнее время возникли новые формы учреждений малого рекреационного бизнеса - оздоровительные и реабилитационные центры, частные заведения обслуживания. Все эти факторы, а также благоприятное месторасположение данной территории в структуре города, привели к формированию на данных территориях многоэтажной жилой и общественной застройки.

Учитывая действующий генеральный план города Одесса, принятый в 2015г., а также сложившуюся инфраструктуру микрорайона с многоэтажной жилой и общественной застройкой, с дефицитом социально значимых объектов, на данных территориях целесообразно сформировать учебно-воспитательные комплексы, объекты медицинского обслуживания жителей, рекреационные зоны со спортивными сооружениями. Фасадную часть территорий со стороны основных транспортных магистралей целесообразно использовать под завершение формирования силуэта многоэтажной застройки, что дополнит сложившийся градостроительный ансамбль.

## **2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.**

### **2.1. Характеристика существующей застройки**

Рассматриваемая территория расположена в Приморском административном районе города. Общая площадь рассматриваемой территории в границах текущего плана детальной планировки составляет 94,9486 га.

На территории квартала размещена жилая и общественная застройка. (См. Таблицу 2.1.)

Рассматриваемая территория ограничена:

- с севера - ул. Пионерской – застройкой церковно-приходской ООШ и студенческого городка Одесской юридической академии, территориями санатория «Салют» и ТРК «Сады Победы»;

- с востока – Французским бульваром и территориями гостиницы «Юность Аккорд» и санатория «Украина»;

- с юга – ул. Генуэзской и жилой застройкой Гагаринского плато, территорией ЖК «Аркадийский дворец» и санатория «Аркадия»;

- с запада — ул. Генуэзской, территориями многоэтажной жилой и общественной застройкой ЖК «Арк Палас», «Пальмира», отель «Гагарин», оздоровительный комплекс «Одесса»

### **2.2. Характеристика современного использования территории**

Рассматриваемая территория микрорайона расположена в центральной селитебной планировочной зоне г.Одессы и занимает площадь – 94,9486 га.

В целом на рассматриваемой территории преобладает многоэтажная жилая застройка с группами частной коттеджной застройки и объектов общественного назначения, а также оставшихся рекреационных объектов. Важное место в планировочной структуре занимают озелененные склоны и пляжи. Границами разработки проекта принята территория, ограниченная: ул. Французский бульвар, ул. Пионерская, ул. Генуэзская, бровкой склона вдоль побережья Черного моря и «Трассы Здоровья».

Исторически данная территория относилась к рекреационным и курортным зонам. В процессе роста городской территории здесь размещались в основном объекты курортного и рекреационного назначения. Основные направления застройки данной территории – строительство многоэтажных жилых домов, общественных зданий за счет реконструкции и изменения целевого назначения территорий и объектов

обслуживания в т.ч. гостиниц с сохранением целевого использования земли. Здесь размещаются объекты жилого, курортного и оздоровительного характера. В связи с увеличением численности населения растет потребность в объектах социального назначения. В основном – это детские дошкольные и школьные учреждения и поликлиники.

Современное распределение территории в пределах микрорайона приводится ниже (в таблице 2.1в).

**Рассматриваемую территорию условно можно разделить на 4 характерные структурные единицы:**

**1**– многоэтажная жилая и общественная застройка вдоль ул. Генуэзской и Гагаринское плато, сформированная 23-24 эт. жилыми зданиями, гостиницами и объектами обслуживания, этажностью 3-7 этажей.

Площадь условной зоны – 11,3722га.  
Плотность застройки – 26%.  
Численность населения – 6,1 тыс.чел.  
Плотность населения на га – 527 чел  
Процент озеленения – 12,8%

Данная зона по своей структуре отвечает параметрам общественно-торгового центра и включает в себя: аптеки, клубные учреждения и центры досуга, магазины продовольственных товаров, предприятия общественного питания, предприятия бытового обслуживания, бани, гостиницы...и характеризуется дефицитом социально-необходимой инфраструктуры (детские дошкольные учебные заведения и школы, поликлиник, открытых плоскостных спортивных сооружений, зеленых насаждений). При этом, объекты обеспечены хорошей транспортно-пешеходной связью с общегородской транспортной сетью.

**2**– зона сложившейся жилой и общественной застройки территории бывшего санатория «Россия» .

Данная территория застройка представлена в северной части-24этажными многоэтажными жилыми домами (жилые комплексы 7,8,9 и 19 «Жемчужины»), в южной части малоэтажной и коттеджной жилой застройкой.

Площадь рассматриваемой зоны – 16,5500га.  
Плотность застройки – 18,6%  
Численность населения – 4,65 тыс.чел.  
Плотность населения на га – 280 чел.  
Процент озеленения – 17%

Данная зона характеризуется достаточно развитой инфраструктурой (спортивно-оздоровительный комплекс с бассейнами, спортивными залами и рестораном, учебно-воспитательный комплекс «Мрия», медицинские учреждения, аптека, встроенные помещения для культурно-массовой работы с населением). Под многоэтажными зданиями и под частью придомовой территории расположен многоуровневый подземный паркинг. На территории, согласно проектной документации, предусмотрено размещение детских игровых и спортивных площадок и зон для отдыха населения. С территории имеется два выезда: в сторону Французского бульвара и Курортного переулка. В 2013...2015 гг. была произведена реконструкция южной части Курортного переулка с расширением проезжей части до двух полос движения, выполнен ремонт асфальтового покрытия.

**3**– сформирована преимущественно малоэтажной застройкой и объектами

санаторно-курортного и туристического обслуживания. К данной зоне можно отнести территорию санатория «Салют», санатория «Аркадия», гостинично-ресторанный комплекс «Курортный», территорию студенческого городка Одесской национальной юридической академии со строящейся церковно-приходской школой, гостиницу «Юность».

Суммарная площадь рассматриваемых территорий – 24,5658га.

Плотность застройки – 20%

Численность населения – 2,3 тыс.чел.

Плотность населения на га – 100,22 чел.

Процент озеленения – 25%

Данная зона характеризуется низкой плотностью населения, высоким процентом озеленения, сформирована преимущественно объектами санаторно-оздоровительного назначения, имеется хорошая транспортно-пешеходная развязка.

**4** – К четвертой зоне можно отнести территории санаторно-курортного назначения (бывшие санатории «Дружба» и «Украина»).

Ориентировочная площадь рассматриваемых территорий – 20,2093га.

В силу социально-экономических изменений последних десятилетий объекты обслуживания на данных территориях находятся в ветхом состоянии. Данные территории не используются по своему функциональному назначению.

Учитывая сложившуюся инфраструктуру микрорайона, с дефицитом социально значимых объектов, на данных территориях целесообразно сформировать учебно-воспитательные комплексы, объекты медицинского обслуживания жителей, рекреационные зоны со спортивными сооружениями. Фасадную часть территорий со стороны основных транспортных магистралей целесообразно использовать под завершение формирования силуэта многоэтажной застройки, что дополнит сложившийся градостроительный ансамбль.

**5** – Территории, используемые для зоны инженерной инфраструктуры и транспортных связей, а также территории обслуживания объектов дипломатического назначения.

**Таблица 2.1а. ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ РАЗРАБОТКИ ДПТ**

**Сводная ведомость жилых домов**

№ по генпл	Адрес	Наименование объекта	Этажность	Общая площадь квартир., м <sup>2</sup>	Количество Квартир/ расселение	Площадь застройки	Общая площадь, всего, м <sup>2</sup>
<b>Ул. Генуэзская</b>							
1а	Генуэзская, 1а	"Арк Палас"	3	7457.1	45 (жителей 129)	2706	
1б	Генуэзская, 1б	"Арк Палас"	24	10800	55 (жителей 157)	810	
1в	Генуэзская, 1в	"Арк Палас"	26	9916.7	60 (жителей 175)	1070	
2	Генуэзская, 1/3 угол Курортного пер.	«Гагарин плаза 2»	строющ. 23	13660	264/518	1129	
3	Генуэзская, 5	Ж/К "Пальмира"	24	19500	450/518		
<b>ул. Гагаринское плато</b>							
5	Гагаринское Плато, 5а к1	1-я Жемчужина	22	13400	252/1012		23898.1
4а	Гагаринское Плато, 5а к1	Гагарин Плаза	22	13400	252/1012	строящийся	
4б	Гагаринское Плато, 5а к2	Гагарин Плаза	22	13400	252/1012	строящийся	
6	Гагаринское Плато, 5а к2	2-я Жемчужина	19	26228.7	260/1050		46006.6
7	Гагаринское Плато, 5Б (3 секции) Общая пл. всего - 43853.2	6-я Жемчужина	17	24551.0	258/1040	2154.99	34395,5 –Ж 43853.2
8	Гагаринское Плато, 5Б	ООО "Стикон"	24	24000	270/1007	2100	
9	Гагаринское плато, 31	Жилой дом (есть справка)	2 1	593,8	11 590	396	11
20	Гагаринское Плато, 5/3 жд со встроен. помещениями и подземным паркингом	"Аркадийский дворец"	12	25420	258/1040	8650	
<b>Французский бульвар</b>							
10	Французский бульвар, 54/23	ЖК Сингурд Холл	9	8700	178	S <sub>з</sub> =1270м <sup>2</sup>	
22	Французский бульвар, 60	Блочный дом	5	2200	45		
11а	Французский бульвар, 60, корп. 1	сблокированные	4	5485.9	150/183		
11б	Французский бульвар, 60, корп. 2	сблокированные	4	8480.8	189/309		
12	Французский бульвар, 60а	7-я Жемчужина	23	10556	186/409		14923
13	Французский бульвар, 60а, корп. 1	8-я Жемчужина	23	33191.7	512/1324		
14	Французский бульвар, 60а, корп. 2	9-я Жемчужина	23	33297.1	502/1334		
15	Французский бульвар, 60/3	19-я Жемчужина	23	19 665.60	357/758	2469.60	
<b>Коттеджная застройка</b>							
16	Курортный пер, 2/1 Общая 450м <sup>2</sup>	Застройка 250 м <sup>2</sup>	2		1		
17	Курортный пер, 2/2		2		1		
18	Курортный пер, 2/3		2		1		
19	Курортный пер, 2/4		2		1		
21	Французский бульвар, 60 корпуса 3 .... 47 Кадор	45 штук минус 4 «Мрия» = 41	2	438,4 x 41	5 чел в доме 205 жильцов	С гаражами	
<b>ИТОГО ПО ЖИЛЫМ ДОМАМ:</b>				<b>323900.6</b>	<b>5069/13113</b>		

1

**Сводная ведомость объектов общественного назначения**

№ по генпл	Адрес	Наименование объекта	Этажность	Экспликация	Общая площ., м <sup>2</sup>	Пропускн. способн.
<b>Ул. Генуэзская</b>						
	Генуэзская, 1 <a href="http://qimpo.com/ru/odessa/restoran-art-shat-geuezskaya">http://qimpo.com/ru/odessa/restoran-art-shat-geuezskaya</a>	«Арт-Шат»	2	Ресторан  Проектная фирма Esoarch,		150 мест
	Генуэзская, 1 (S <sub>з</sub> =500м <sup>2</sup> )	Б/о «Парус»	1	База отдыха.		40 мест
1а	Генуэзская, 1а	жд с админ	14	Ресторан «Гауди»	4680.5	200 мест
1б	Генуэзская, 1б <a href="http://arkpalacehotel.com/#1">http://arkpalacehotel.com/#1</a>	"Арк Палас"		Юридич. Контора «Мониторинг» Центр отдыха и здоровья Ark SPA Palace. 10 бань, плавательный бассейн, спа-салон		217 мест (справка)
34	Генуэзская, ½ Площадь участка 0,4785га	Админздание строящееся	6		7187,42 всего, в т.ч. Офисы 5473,08 Паркинг 1714,34	180 чел офисы  Паркинг 25 мест
51	Генуэзская, 1/9	«Лукоморье»	2	Детский центр (детский сад)	315	60 детей
23	Генуэзская, 3	«АУ»		Детское кафе-бар	400	150 мест
	Генуэзская, 5	Ж/К "Пальмира"	24	<b>Салоны красоты, косметология:</b> FREDERIC MORENO, Fusion, Ларанж, <b>Предприятия общественного питания:</b>		15 пос/смену 50 мест

				кофейня «Штрудель», кафе «Три толстяка», <b>Продовольственные товары:</b> Mozzarella fresca, <b>Непродовольственные товары:</b> магазин товаров для плавания «Баттерфляй» Цветы и подарки «Gallery of Kamilia Lisowska» Салон меховых изделий «Palari Furs» торговая фирма G-lux <b>Гостиницы:</b> Ribas Hotels group, отель-апартаменты Bon Apart (4-я парадная 2-й эт), Отель «Пальмира», 25 эт <b>Прочие:</b> Dubai Stroy, строительная компания Дом Фэн-Шуй (дизайн) Forest Design, студия дизайна		80 мест Торг 200м <sup>2</sup> Торг 500м <sup>2</sup> 50 мест 25 мест 50 мест 10 раб мест
<b>Французский бульвар</b>						
24	Французский бульвар, 54/1 угол Пионерская, 32 Застройка-1400м <sup>2</sup>	Гостиница «Юность»	15	Гостиница "Юность" Ресторан "Горец" Центр отдыха "Олимп"	9500	142 номера
54	Французский б-р, 54		1	бани	150	8 чел/смену
10	Французский б-р, 54/22 ЖК Сингурд Холл (бывший санат «Украина»)	Жилой дом	9	Детский футбольный клуб «Одесса», Ресторан Фанкони Шангрила «Зазеркалье»		150 мест
<b>Объекты «Kadorr Group»</b>						
25	Французский бульвар, 58	админздание	10 + подвал	В декларации адрес 60 корп. 1; офисы Паркинг на 199 мест	15069.2 9346.7	350 раб мест
26	Французский бульвар, 66/2 (угловое)	Бизнес-центр	7	В декларации адрес 60 корп. 2; офисы	5839.2	120 раб мест
27	Французский бульвар, 66/3 (на склоне) Общая площадь 5115,98м <sup>2</sup>	спортивно- оздоровительны й комплекс с рестораном	5+ подвал	Ресторан Спорткомплекс бассейн Гостиница	1214.78 858.50 882.64 1535.86	127 мест 24 чел/смену 24 чел/смену 50 мест
28	Французский бульвар, 60 к 22. Сучастка=2158м <sup>2</sup> По документам аренды 4 смежных корпуса: 60/17-А, 60/16-А, 60/15-А, 60/14-А,	Школа «Мрия» 656.4 м <sup>2</sup> 437.8 м <sup>2</sup> 443.6 м <sup>2</sup> 438.4 м <sup>2</sup>	2	Детский сад от 1,5 до 6 лет, Начальная школа, Гимназия, Психологический центр Мрию <i>Раньше была на 180 детей</i>	1976,2	380 детей школа 85 детей детский сад
29	Французский бульвар, 60 (корп. 23) <a href="http://cosmo-city.com.ua/odessa/vsm-skinlaser.html">http://cosmo-city.com.ua/odessa/vsm-skinlaser.html</a>		2	Клиника пластической хирургии и косметологии Моцарт (Бьюти-Центр)	650 м <sup>2</sup>	30 пос/смену
50	Французский бульвар, 60	Аптека «Сартус» «Сартус» MW Ciub	3	Аптека Многопрофильный медицинский центр Школа гармоничного развития человека, Фитнес зал	50 м <sup>2</sup> 100 м <sup>2</sup>	36 пос/смену
<b>ул. Гагаринское плато</b>						
30	Гагаринское Плато, 1 <a href="http://www.arkadiyadpsu.com.ua/about-arkadiya">http://www.arkadiyadpsu.com.ua/about-arkadiya</a>	Клинический санаторий «Аркадия» Государственно й пограничной службы Украины	5 3 1	Территория 5,7856 га Курортный гостинично-ресторанный комплекс «Профаудит» (аудиторские и бухг. услуги) Укрспецконсалт, ООО, юридическая фирма Черноморское адвокатское объединение		210 койко- мест
7	Гагаринское Плато, 5Б	6-я Жемчужина	17	Поликлиника - ? SiBO Travel, туристическая компания Нотариус Лемешко Е.М. Автомойка		5 раб мест
31	Гагаринское Плато, 5 или 5к1 <a href="http://ok-odessa.com/">http://ok-odessa.com/</a>	Оздоровит. комплекс «Одесса»	5-6	гостинично-ресторанный комплекс «Возрождение», центр биоэнергетического лечения алкоголизма	12100	191 номер
32	Гагаринское плато, 5 (или Генуэзская, 5 б)	Отель «Гагарин»	19			204 номера
35	Рядом с Отелем «Гагарин»	строящееся здание	4	Торговый центр 3200м <sup>2</sup> застройка	8 960	3500 м <sup>2</sup> торг. пл.
33	Гагаринское Плато, 5/1	Школа	4	французская частная школа Ecole Francaise Privee	950	210 детей
5	Гагаринское Плато, 5а к1	1-я Жемчужина	22	Orange, детский центр развития		120 детей
6	Гагаринское Плато, 5а к2	2-я Жемчужина	19	Аптека №1		торг. 50м <sup>2</sup>
20	Гагаринское Плато, 5/3 ж/д со встроен. помещ	"Аркадийский дворец"	12	Новый Берег, ООО, агентство недвижимости Глазов и партнеры, адвокатское объедин. Лироса, крьюинговое агентство		10 раб мест

55	Гагаринское Плато, 5/4 http://restoran-ararat.com.ua	«Арагат»	1	ресторан летними площадками	Залы: 150 мест + 80 мест, Площадки до 30 мест	
				Арго, торговая компания		
36	Гагаринское Плато, 5/4 http://odessatourism.org/do/cultural-centres/armjanskij_kulturnyj_tsentri	Армянский культурный центр им. Л. Калустянца.	3	1-й эт Концертный зал на 420 мест, зал для торжеств. меропр. 200 мест; Цокольн. Эт – спортзал, фитнес-клуб; 2-й эт – классы для обучения национальным ремеслам; 3-й эт. – администация, зал совещаний	4000м <sup>2</sup>	500 чел/смену
37	Гагаринское Плато, 5/5 http://od.vgorode.ua/reference/tserkvy/99471-armianskaia-apostolskaia-tserkov	Церковь	3	Армянская Апостольская Церковь воскресная армянская школа, молодежная организация "Внуки Григория Просветителя", молодежная литературно-фольклорная студия.		50 посещ.
38	Гагаринское Плато, 7	админздание	2	Почетное консульство республики Кипр, Одесский дипломатический клуб. <b>Дача Гагарина и часовня 1849-1851 гг арх. Моранди Ф.О. оик № 580 от 27.12.91г.</b>		
39	Гагаринское плато, 14	Консульство	3	Генеральное консульство Российской Федерации	4306.2	
40	Гагаринское плато, 25 к 3	админздание	2	Офисы, площадь застройки 450м <sup>2</sup>	700	50 чел
<b>Ул. Пионерская</b>						
42	ул. Пионерская, 28 торгово-развлекательный комплекс с подземным паркингом, 70 организаций	"Сады Победы"	6	концертный зал (5-й эт) <b>Аптека</b> Гаевского <b>Продтовары:</b> Деликатес-маркет с отделом кулинарии «Империя» - разливное пиво <b>Швейное ателье</b> GLS <b>рестораны:</b> банкетные залы «Прованс», «Белый», кафе-кондитерская Itis Flowers Cafe, летняя терраса <b>Салоны красоты:</b> Валенсия <b>Непродовольственные товары:</b> Магазины одежды и обуви: «Индиго», Огонек, Paul & Shark, Brunello Cucinelli, Марелла, Max & Co, Manzoni, Weekend Max Mara, Миледи Шарм, Mont Blanc, MarcCain, Blue Fox, Deha, Fashion Factory, Jardin, Daffna, Marina Rinaldi, Pepe Nero, Sartoria Veneta, Sarah Pacini, Troll Samsung, фирменный магазин Магазины кожгалантереи: Furla Товары для дома: King Koil Еврооптика Цветочный магазин Детская одежда и обувь: Tartine et Chocolat, Даниэль, Империя детства, автомойка	18230	120 мест 150 м <sup>2</sup> Торг. п-дь 1800 м <sup>2</sup> раб. мест 2х80 мест летн. тер 300 мест раб. мест 3500 м <sup>2</sup> 2 бокса
<b>Объекты санатория «Салют»</b>						
41а	ул. Пионерская, 28/1	Санаторий «Салют»	7	Санаторный корпус Со спортзалом, S <sub>з</sub> =4760м <sup>2</sup>		408 коек Зал-495м <sup>2</sup>
41б			1	Санаторный корпус: концертный зал Библиотека		250 мест 120 м <sup>2</sup>
41в			1	Лечебный корпус		35 кабинетов
41д			откр.	Теннисные корты и клуб "Салют"		
41ж	ул. Пионерская, 28/2		1	Котельная (газ), гаражи, трансформаторная подстанция		
41е			1	Хозяйственные корпуса		
41г	ул. Пионерская, 28/3		1	Парковка под навесом		15 маш-мест
			2	Административный корпус. S <sub>з</sub> =338м <sup>2</sup>	540	35 раб мест
<b>Объекты Одесской Юридической Академии на территории бывшей Межрейсовой базы моряков</b>						
48	ул. Пионерская, 30	общежитие	7	Студенческий отель Одесской Юридической Академии, S <sub>з</sub> =1500м <sup>2</sup>	8200	540 мет
43	ул. Пионерская, 30 к 1	автошкола	1	автошкола ОЮА («П»-образное, был - снос)		
44	ул. Пионерская, 30 к 2	"Рушничок"	1	Кафе-бар "Рушничок", S <sub>з</sub> =170м <sup>2</sup> (был- снос)	135	30 мест
45	ул. Пионерская, 30 к 4	"Аркадия"	1	"Аркадия" теннисный клуб и корт		
46	ул. Пионерская, 30	Хозкорпус	1			
47	ул. Пионерская, 30 строится, площадь участка 1,9126 га	Церковно-приходская ООШ	4	Учебный корпус -22 класса, Спортивно-оздоровительный корпус, Столовая, Актный зал, трансформаторная подстанция Гостевая автостоянка	18880,3	704 уч. 15 м/м

				Храм		
<b>Курортный переулок</b>						
49	Курортный пер, 2 http://turodessa.com.ua/otdyh-v-odesse/oteli-odessy/6-otdyh-v-odesse/oteli-odessy/443-kurortnyi	«Курортный»	9	Гостинично-ресторанный комплекс: гостиница Банкетные залы Видео и конферензалы – 6 залов		90 номеров 200 мест = 2x25 мест 250 мест 30, 40,60 мест
<b>Объекты ОАО «Облэнерго»</b>						
ТП1	Курортный пер, 2/2		2	ТП на въезде на территорию санат. «Салют»		
ТП2	Курортный пер		1	Трансформаторная подстанция № 562		
ТП3	Гагаринское плато, 5/3		1	ЗТП 5190		
<b>Строения, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, не эксплуатируются</b>						

#### ПОДЗЕМНЫЕ ПАРКИНГИ

№ по генплану	Адрес	Наименование комплекса	Этажность паркинга	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кол-во машино-мест
1а	Генуэзская, 1а	"Арк Палас"			272
2	Генуэзская, 1/3 угол Курортного пер.	«Гагарин плаза 2»			*
3	Генуэзская, 5	Ж/К "Пальмира"			*
5	Гагаринское Плато, 5а к1	1-я Жемчужина			*
4а	Гагаринское Плато, 5а к1	Гагарин Плаза			*
4б	Гагаринское Плато, 5а к2	Гагарин Плаза			*
6	Гагаринское Плато, 5а к2	2-я Жемчужина			*
7	Гагаринское Плато, 5Б	6-я Жемчужина			250
8	Гагаринское Плато, 5Б	ООО "Стикон"			*
20	Гагаринское Плато, 5/3	"Аркадийский дворец"			*
11а	Французский бульвар, 60, корп. 1	4-х этажные			*
11б	Французский бульвар, 60, корп. 2	сблокированные дома			*
12	Французский бульвар, 60а	7-я Жемчужина			
13	Французский бульвар, 60а, корп. 1	8-я Жемчужина	2		
14	Французский бульвар, 60а, корп. 2	9-я Жемчужина			
15	Французский бульвар, 60/3	19-я Жемчужина	1	9005	330
34	Генуэзская, 1/2	Админздание			25
25	Французский бульвар, 58	Админздание	1		199
32	Гагаринское плато, 5 (или Генуэзская, 5 б)	Отель «Гагарин»			*
42	ул. Пионерская, 28	ТРК "Сады Победы"			*

\* Данные уточняются

#### ОТКРЫТЫЕ ПАРКОВКИ

№ по генплану	Адрес	Наименование комплекса	Этажность паркинга	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Кол-во машино-мест
	Французский бульвар, 60/3	19-я Жемчужина			21
	Суммарно по остальным объектам				405
	<b>ИТОГО:</b>				<b>426</b>

**Таблица 2.16. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ИМЕЮЩИХСЯ В НАЛИЧИИ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ (СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ - 13,11 тыс. чел.) С НОРМИРУЕМЫМИ ПАРАМЕТРАМИ.**

\* Расчет потребности квартала в объектах обслуживания см. раздел 5 таблицу 5.1.

Расчетная численность населения определена согласно методики расчета, приведенной в ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 «Определение класса последствий (ответственности) и категории сложности объектов строительства, раздел 5 исходя из нормы 21м<sup>2</sup> общей площади на жителя + 10,5м<sup>2</sup> дополнительно на семью. Фактически по данным регистрации жильцов в рассматриваемом микрорайоне прописано около 5,5 тыс. жителей, что в 2,28 раза менее расчетного параметра.

Расчетные параметры объектов обслуживания приведены для максимально возможной численности населения – 13,11 тыс. чел. Фактическую потребность необходимо уточнить на основании официальных статистических данных.

№ пп	Учреждения, предприятия, сооружения	Норматив обеспеченности *	Наименование объекта	Адрес	Вместимость, пропускная способность	Примечание
1	<b>Детские дошкольные учреждения</b> Радиус обслужив. - 300 м	652 места	Детский сад «Мрия»	Французский бульвар, 60 к 22.	85 детей	
			Детский центр «Лукоморье»	Генуэзская, 1/9	60 мест	
			<b>ИТОГО:</b>		145 детей	
2			Начальная школа, гимназия	Французский	380 учащ.	1976,2 м <sup>2</sup>

	<b>Общеобразовательные школы</b>  Радиус обслужив. - 750 м, III ступень – до 2000м.	2019 мест 33+33 класса	«Мрия»	бульвар, 60 к 22.		
			французская частная школа	Гагаринское Плато, 5/1	210 учащ.	950 м <sup>2</sup>
			Церковно-приходская ООШ	ул. Пионерская, 30	704 учащ.	18880,3
			<b>ИТОГО:</b>		<b>1294 учащ.</b>	<b>22+22 класса</b>
3	<b>Внешкольные учреждения</b>  Радиус обслужив. – 1500 м	1009х0,153=15  4 места	Orange, детский центр развития	Гагаринское Плато, 5а к1 1-я Жемчужина	120 детей	
			Армянская Апостольская Церковь. воскресная армянская школа	Гагаринское Плато, 5/5	50 детей	
			<b>ИТОГО:</b>		<b>170 детей</b>	
4	<b>Поликлиники, амбулатории, диспансеры</b>  Радиус обслужив. – 1000 м	315 пос/смену	Многопрофильный медицинский центр «Сартус»	Французский б-р, 60	36 пос/смену	
			Клиника пластической хирургии и косметологии Моцарт	Французский б-р, 60 (корп. 23)	30 пос/смену	650 м <sup>2</sup>
			<b>ИТОГО:</b>		<b>66 пос/смену</b>	
5	<b>Подстанции скорой помощи</b>	1-2 автомобиля	Радиус обслуживания – в пределах 15-ти минутной доступности на спецавтомобиле,			
6	<b>Аптеки</b>  Радиус обслужив. - 500 м	1 объект	Аптека «Сартус»	Французский б-р, 60		торг. 50м <sup>2</sup>
			Аптека №1	2-я Жемчужина Гагаринское Плато, 5а к2		торг. 50м <sup>2</sup>
			"Сады Победы" Аптека Гаевского	ул. Пионерская, 28		150 м <sup>2</sup>
			Аптека санатория «Салют»	Пионерская 28/1		
			Аптека санатория «Аркадия»	Гагаринское плато, 1		
			<b>ИТОГО:</b>		<b>5 объектов</b>	
7	<b>Внешкольные лагеря *</b>	50 мест				* Требуется уточнения
			<b>ИТОГО:</b>			
8	<b>Открытые плоскостные спортивные сооружения (включая площадки для игр детей и площадки для взрослого населения)</b> Радиус обслужив. – 1500 м	1,31 га	"Аркадия " теннисный клуб и корт	ул. Пионерская, 30 к 4	1360 м <sup>2</sup>	
			«Салют» теннисные корты	ул. Пионерская, 28/1	3708 м <sup>2</sup>	
			ЖК 19-я Жемчужина. Спортивно-игровая зона	Французский бульвар, 60	1339 м <sup>2</sup>	
			<b>ИТОГО:</b>		<b>0,64 га</b>	
9	<b>Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий</b>  Радиус обслужив. – 1500 м	1179,м <sup>2</sup>	Центр отдыха и здоровья Ark SPA Palace. Фитнес	Генуэзская, 16	50 мест	1181,7 м <sup>2</sup>
			Спорткомплекс	Французский бульвар, 66/3	24 пос/смену	858.50 м <sup>2</sup>
			Армянский культурный центр им. Л. Калустянца. спортзал, фитнес-клуб	Гагаринское Плато, 5/4		≈ 150 м <sup>2</sup>
			MW Ciub	Французский бульвар, 60	12 пос/смену	≈ 100 м <sup>2</sup>
			ЖК «19-я Жемчужина» Фитнес-клуб	Французский бульвар, 60		164 м <sup>2</sup>
			<b>ИТОГО:</b>			<b>2454,2 м<sup>2</sup></b>
10	<b>Бассейны крытые и открытые</b>	327,75 м <sup>2</sup>	Центр отдыха и здоровья Ark SPA Palace.	Генуэзская, 16	24 пос/смену	≈ 200 м <sup>2</sup>
			Бассейн, 882.64 м <sup>2</sup>	Французский бульвар, 66/3	24 пос/смену	Зеркало воды – 2 x 108м <sup>2</sup>
			<b>ИТОГО:</b>		<b>48 пос/смену</b>	<b>≈ 416 м<sup>2</sup></b>
11	<b>Помещения реабилитационного назначения</b>	196,65 м <sup>2</sup>	спа-салон Ark SPA Palace.	Генуэзская, 16	12	512,2
			Центр отдыха "Олимп"	Французский бульвар, 54/1	30 мест	500
			Б/о «Парус»	Генуэзская, 1	40 мест	
			Клинический санаторий	Гагаринское	210 койко-мест	

			«Аркадия»	Плато, 1		
			Оздоровит. комплекс «Одесса»	Гагаринское Плато, 5 или 5к1	191 номер	
			Санаторный корпус "Салют"	ул. Пионерская, 28	408 мест	
			<b>ИТОГО:</b>		<b>881 место</b>	
12	<b>Помещения для культурно-массовой работы с население, досуга и аматорской деятельности</b>	Не менее 197 посещ., (не менее 655,5м <sup>2</sup> )	Армянский культурный центр им. Л. Калустянца. классы для обучения национальным ремеслам	Гагаринское Плато, 5/4	90 посещ.	
			ЖК «19-я Жемчужина» Помещения для работы с детьми и культурно-массовой работы	Французский бульвар, 60	35 пос/смену	395 м <sup>2</sup>
			<b>ИТОГО:</b>		<b>125 пос/смену</b>	
13	<b>Клубные учреждения, центры досуга</b>	786 посещ/смену	Армянский культурный центр им. Л. Калустянца. Концертный зал на 420 мест, зал для торжеств. меропр. 200 мест;	Гагаринское Плато, 5/4	Концертный зал на 420 мест, зал для торжеств. меропр. 200 мест;	4000 м <sup>2</sup>
	Радиус обслужив. – 1500 м		"Сады Победы" концертный зал (5-й эт)	ул. Пионерская, 28	120 мест	
			Санаторный корпус "Салют" Кинозал	ул. Пионерская, 28.	250 мест	
			<b>ИТОГО:</b>		<b>990 мест</b>	
14	<b>Залы аттракционов</b>	39,33 м <sup>2</sup>				* Требуется уточнения
	Радиус обслужив. – 1500 м		<b>ИТОГО:</b>			
15	<b>Культовые сооружения</b>	По заданию	Армянская Апостольская Церковь	Гагаринское Плато, 5/5	50 посещ.	
			Церковь ОЮА	ул. Пионерская, 30		
			<b>ИТОГО:</b>			
16	<b>Магазины продовольственных товаров</b>	917,7 м <sup>2</sup> торг. пл.	Mozzarella fresca	Генуэзская, 5 ЖК "Пальмира"	200 м <sup>2</sup>	
	Радиус обслужив. – 500 м		Торговый центр 3200м <sup>2</sup>	Рядом с Отелем «Гагарин»	3500 м <sup>2</sup> торг. пл.	
			"Сады Победы"	ул. Пионерская, 28	Торг. п-дь 1800 м <sup>2</sup>	
			<b>ИТОГО:</b>		<b>5500 м<sup>2</sup></b>	
17	<b>Магазины непродовольственных товаров</b>	393,3 м <sup>2</sup> торг. пл.	Ж/К "Пальмира"	Генуэзская, 5	500 м <sup>2</sup>	
	Радиус обслужив. – 500 м		"Сады Победы"	ул. Пионерская, 28	3500 м <sup>2</sup>	
			Торговый центр 3200м <sup>2</sup>	Рядом с Отелем «Гагарин»	1300 м <sup>2</sup> торг. пл.	
			<b>ИТОГО:</b>		<b>5300 м<sup>2</sup></b>	
18	<b>Рыночные комплексы</b>	314,64 м <sup>2</sup> торг. пл				* Требуется уточнения
			<b>ИТОГО:</b>			
19	<b>Предприятия общественного питания</b>	92 места (для городов-курортов до 1180)	Ресторан «Арт-Шат»	Генуэзская, 1	150 мест	
	Радиус обслужив. – 500 м		Ресторан «Гауди»	Генуэзская, 1а	200 мест	
			Ресторан	Генуэзская, 16	50 мест	
			Детское кафе-бар «АУ»	Генуэзская, 3	150 мест	
			кофейня «Штрудель»	Генуэзская, 5	50 мест	
			кафе «Три толстяка»	Ж/К "Пальмира"	60 мест	
			Ресторан "Горец"	Французский бульвар, 54/1	≈ 100 мест	
			Ресторан «Зазеркалье»	Французский б-р, 54/22	150 мест	
			Ресторан	Французский бульвар, 66/3	127 мест	
			ресторан летними площадками «Арагат»	Гагаринское Плато, 5/4	Залы: 150 + 80 мест, п-дки до 30 мест	
			"Сады Победы"	ул. Пионерская, 28	2x80 мест летн. тер 300 мест	
			Кафе-бар "Рушничок"	ул. Пионерская, 30 к 2	30 мест	
			<b>ИТОГО:</b>		<b>≈ 1297 мест</b>	
20	<b>Предприятия бытового</b>	26 раб. мест	Салон Ark SPA Palace.	Генуэзская, 16	5 раб. мест	

	<b>обслуживания (в т.ч. непосредственного)</b>		Парикмахерская Салоны красоты, косметология, ЖК "Пальмира"	Генуэзская, 5	15 раб. мест	* Требуется уточнения
			"Сады Победы" Швейное ателье GLS	ул. Пионерская, 28	≈ 5 раб. мест	
			<b>ИТОГО:</b>		≈ 20 раб. мест	
21	<b>Производственные помещения централизованного выполнения заказов</b>	52 раб. места	<b>ИТОГО:</b>			* Требуется уточнения
22	<b>Химчистки</b>	150 кг вещей/смену	<b>ИТОГО:</b>			* Требуется уточнения
23	<b>Бани</b>	76 мест	Центр отдыха и здоровья Ark SPA Palace.	Генуэзская, 16	100 мест	2498,3м <sup>2</sup>
			Бани	Французский б-р, 54	8 мест	
			<b>ИТОГО:</b>		108 мест	
24	<b>Отделения связи, в том числе интернет</b> Радиус обслужив. – 500 м	2 объекта	ЖК «19-я Жемчужина» Отделение связи	Французский бульвар, 60	4 раб. места	78 м <sup>2</sup>
			<b>ИТОГО:</b>		1 объект*	
25	<b>Отделения и филиалы банков</b>	5-6 касс	<b>ИТОГО:</b>			* Требуется уточнения
26	<b>Организации и учрежд., управления, районные суды</b>	1 раб. место	<b>ИТОГО:</b>			* Требуется уточнения
27	<b>Юридические консультации</b>	1-2 раб. мест	Юридич. Контора «Мониторинг»	Генуэзская, 1а	2 раб места	* Требуется уточнения
			<b>ИТОГО:</b>		2 раб места	
28	<b>Нотариальная контора</b>	1 раб. место	адвокатское объединение	Гагаринское Плато, 5/3 "Аркадийский дворец"	5 раб мест	* Требуется уточнения
			<b>ИТОГО:</b>		5 раб мест	
29	<b>Жилищно-эксплуатационная организация</b>	1 объект	ЖК «19-я Жемчужина» Домоуправление	Французский бульвар, 60	7 раб. мест	141,0 м <sup>2</sup>
			<b>ИТОГО:</b>		1 объект *	
30	<b>Пункт приема вторсырья от населения</b>	1 объект	<b>ИТОГО:</b>			* Требуется уточнения
31	<b>Пожарное депо</b> Радиус обслуживания 3 км. По дорогам общего пользования с твердым покрытием	3 машины	Обслуживает пожарная часть № 2 Приморского района	Привокзальная площадь, 2		
			Потребность необходимо уточнить в соответствии с техническими условиями заинтересованных организаций			
32	<b>Гостиницы</b>	63 места	Ribas Hotels group	Генуэзская, 5 Ж/К "Пальмира"	50 мест	1535.86 м <sup>2</sup>
			Von Apart		25 мест	
			Отель «Пальмира»		50 мест	
			Гостиница "Юность"	Французский бульвар, 54/1	142 номера	
			Гостиница	Французский бульвар, 66/3	50 мест	
			Отель «Гагарин»	Гагаринское плато, 5 (или Генуэзская, 5 б)	204 номера	
			Студенческий отель Одесской Юридической Академии	ул. Пионерская, 30	540 мест	
			Гостинично-ресторанный комплекс «Курортный»	Курортный пер, 2	90 номеров	
			<b>ИТОГО:</b>		≈ 1200 мест	
33	<b>Общественные уборные</b>	13 приборов	Все помещения общественного назначения оборудованы санузлами; потребность обеспечивается			

Таблица 2.1 в

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Зона многоэтажной жилой и общественной застройки (западная часть территории)	11,3722	11,97
2.	Зона смешанной застройки юго-восточной части территории	16,5500	17,43
3.	Зоны санаторно-курортного обслуживания	<b>24,5658</b>	<b>25,87</b>
4.	Не эксплуатируемые территории	20,2093	21,28
5.	Прочее	22,2571	23,44
	<b>Всего</b>	<b>94,9486</b>	<b>100,00</b>

### 2.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.

Система зеленых насаждений рассматриваемой территории представлена зелеными насаждениями санатория «Аркадия», «Салют», «Курортный», студенческого городка ОЮА и т.п.

Вместе с зелеными насаждениями, расположенными на территориях усадебной жилой застройки, а также озеленёнными дворами многоквартирных жилых домов и учреждений обслуживания они создают единый массив.

На неэксплуатируемых территориях имеются многочисленные многолетние зеленые насаждения, требующие санитарной рубки и упорядочения.

Система зеленых насаждений санаторно-курортных и оздоровительных учреждений сформирована ценными породами 25-35 летнего возраста. Высота их 7-10 метров, диаметр ствола 15-20см. Преобладают насаждения акаций, гледичии, катальпы, платана. Они приведены в четкую ландшафтно-планировочную структуру на территории санаторно-рекреационных учреждений и в сквере. Система зеленых насаждений склоновой территории и территории балок представлена малоценными породами деревьев - абрикос, вишня, акация. Зеленые насаждения неорганизованные.

В перспективе необходимо выполнить ландшафтно-планировочную организацию этих территорий с постепенной заменой малоценных насаждений на эстетически ценные зеленые насаждения.

Главная функция существующих насаждений - обще-экологическая, эстетическая, противозероизионная. Насаждения требуют проведения ландшафтной таксации с инвентаризацией особо ценных пород деревьев. При проведении реконструкции ландшафта необходимо сохранять существующую систему насаждений. Поливку зеленых насаждений необходимо проводить капельным методом, полив газонов - соответственно нормативам с учетом оползнеопасных присклонных территорий.

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительно-монтажных работ. Благоустройство улиц должно быть выполнено в процессе их реконструкции. Непосредственно на рассматриваемой территории планируется увеличить площадь зеленых насаждений в процессе благоустройства за счет озеленения участков жилой застройки и индивидуальных участков, расположенных вдоль улиц.

В границах разработки отсутствуют природоохранные территории. В пределах территории разработки ДТП в перечне объектов природно-заповедного фонда в г. Одессе отсутствуют растения – ботанические памятники природы местного значения.

Система зеленых насаждений прилегающих территорий представлена зелеными насаждениями парка «Победы», склонов вдоль «Трассы здоровья» и озеленением Аркадийской аллеи, которые расположены в нормативном радиусе обслуживания. (См. Таблицу 2.3).

Таблица 2.3

№ п/п	Зеленые насаждения общего пользования	Показатели, га
1	Площадь 10-го апреля	0,54
2	Бульвар «Генуэзский»	2,15
3	Парк «Победы»	55,6
4	Ул. Пионерская	1,72
5	Аркадийская аллея	0,10
6	Ул. Гагаринское плато	2,00
	<b>Всего</b>	<b>62,33</b>

Непосредственно на рассматриваемой территории площадь зеленых насаждений составила 6,823га.

#### 2.4. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Улицы Генуэзская, Французский бульвар и Пионерская являются улицами районного значения. Улица Генуэзская, переходящая в проспект Шевченко, входит в перечень наиболее нагруженных транспортных направлений города.

Улицы Пионерская и Французский бульвар - улицы местного значения. Курортный переулок и Гагаринское плато – согласно ранее разработанной градостроительной документации (2013 г.) относятся к жилым улицам с двумя полосами движения транспорта. Ширина этих улиц в красных линиях 15 м, ширина проезжей части 7,5м. Ранее утвержденные проектные решения в настоящее время практически полностью реализованы.

Для всех улиц характерно интенсивное пешеходное движение, учитывая близкое расположение пляжно-рекреационной зоны «Аркадия».

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтовое покрытие.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамвай № 5, троллейбус № 5, 13, маршрутные такси № 115, 168, 198. Остановочные пункты городского транспорта находятся на ул. Генуэзской и Пионерской.

С центральной части территории микрорайона движение транспорта ограничено в связи с отсутствием упорядоченной сети проездов и дорог.

На рассматриваемой территории инженерная инфраструктура сформирована локально для каждого комплекса застройки отдельно и не представляет из себя единую инженерную структуру. Данные системы включают в себя, преимущественно, централизованные системы водоснабжения и канализации, газо- и энергоснабжения. Сети наружного противопожарного водопровода, ливневой канализации, проводного вещания, телевидения имеют локальный характер.

#### 2.5. Характеристика инженерно-строительных условий

##### 2.5.1. Климат

Проектируемая территория относится к степной зоне с короткой и тёплой зимой и продолжительным жарким летом. Непосредственное влияние моря формирует микроклиматические особенности территории. Основные отдельные элементы

метеорологических показателей, которые необходимы для обоснования и принятия необходимых планировочных решений, приведены по данным многолетних наблюдений метеостанции.

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

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

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

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

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

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

Согласно строительно-климатическому районированию (ДСТУ), территория относится ко II климатической зоне, для которого ориентация окон жилых комнат односторонних квартир в пределах сектора горизонта от 310 до 50 и от 200 до 290 не допускается. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей

города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

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

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

### **2.5.2. Геологическое строение**

Рассматриваемая территория расположена в пределах плато Причерноморской низменности и в нижней части нарушающей его в субмеридиональном направлении Среднефонтанской Балки. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного мехсостава, залегающих на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста, ниже по размеру залегают толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными мезотическими глинами. Борты и склоны балки сложены делювиальными отложениями, залегающими на размытой поверхности комплекса неогеновых и нижнечетвертичных отложений. В пределах склонов и днища балки глинистые отложения частично смыты.

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений и на склонах балки частично дренируются понтическими известняками.

В геоморфологическом отношении исследуемый участок приурочен к части Причерноморского плато.

В геологическом отношении участок характеризуется широким развитием четвертичных, лессовых, пылевато-глинистых отложений (суглинки, супеси), а также подстилающих их понтических известняков.

Орографические особенности города сформировались так, что открытая система поверхностного стока отсутствует. Те балки, которые в прошлом имели открытые водотоки, уже давно превращены в улично-транспортную сеть. Итак, основным фактором по гидрологическим особенностям является поверхностный сток.

При застройке этих территорий возможен подъём уровня грунтовых вод, который усилит просадочные свойства грунтов и может вызвать деформацию зданий и сооружений. Необходимо предусмотреть дополнительные меры от неблагоприятного воздействия процессов подтопления (ДБН 360-92 \*\*).

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

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

Управление инженерной защиты территории города и развития побережья ОГС ведет контроль за глубиной залегания уровня грунтового водоносного горизонта по режимной сети наблюдательных гидрогеологических скважин.

На рассматриваемой территории наблюдается следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными

выработками в глинистых грунтах (т.н. «мины»), оползневые явления, развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи и др.

Таким образом, территория в границах: ул.Французский бульвар, ул.Пионерская, ул. Генуэзская, Гагаринское плато характеризуется сложным инженерно-геологическими условиями, требует изучения и систематизации значительного объема архивных материалов.

При разработке технической документации на следующих стадиях проектирования необходимо выполнить комплекс инженерно-геологических изысканий по специальной программе. Территория в границах разработки характеризуется наличием инженерной подготовки и инженерных коммуникаций. Для осуществления архитектурно-планировочных решений, принятых в данной работе, необходимо модернизировать вертикальную планировку территории, благоустройство и озеленение, а также существующие инженерные коммуникации в соответствии со схемами инженерной подготовки территории и схемой магистральных инженерных сетей, сооружений, которые будут выполнены после согласования архитектурно-планировочного решения ДПТ.

Сейсмичность района строительства – 7 баллов (ДБН В.1.1-12:2014, карта ОСР-2004-А)..

## **2.6. Характеристика экологических условий.**

### **2.6.1. Атмосферный воздух**

В соответствии с последними результатами мониторинга окружающей среды (питьевой воды, атмосферного воздуха, грунта, шума и электромагнитных излучений) Главным управлением государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области в вышеуказанном районе (в границах разработки ДПТ) установлено следующее: вдоль автомагистрали ул. Генуэзской наблюдается незначительное превышение допустимых уровней шума, в атмосферном воздухе превышение гранично допустимых концентраций (ГДК) оксида углерода, в пробах грунта превышение ГДК цинка, нитратов.

При проектировании и строительстве новых объектов необходимо учитывать санитарно-техническое состояние и процент износа существующих инженерных сетей водоснабжения и водоотведения. Для предупреждения подтопления селитебных территорий в период интенсивных осадков, особое внимание необходимо уделить проектированию сетей дождевой канализации.

В границах планирования застройки отсутствуют значимые промышленные предприятия I-III классов опасности, деятельность которых требует разработки проектов санитарно-защитных зон.

Жалоб от населения на ухудшение условий проживания в данном районе, связанных с влиянием факторов окружающей среды, на протяжении последних двух лет не поступало.

При разработке ДПТ необходимо особое внимание уделить наличию радиотехнических объектов, которые излучают электромагнитную энергию в окружающую среду, для недопущения проектирования и строительства жилых, общественных зданий и сооружений в санитарно-защитных зонах и зонах ограничения застройки.

Для принятия проектного решения большое значение имеет эколого-градостроительное обоснование. Оно способствует формированию здоровой и комфортной среды. Для этого необходимо выдерживать комплекс требований:

- Учет ландшафтных особенностей территории.
- Организация рациональной планировочной структуры, которая обеспечивает возможность организации коридоров пропуска к морю для отдыхающих.
- Проведение застройки с учетом орографических особенностей территории, её эстетической ценности и инженерно-строительной оценки.

- Проведение озеленения и благоустройства с учетом таксации и инвентаризации особо ценных пород деревьев.
- Организация поста наблюдений общегородской системы мониторинга за экологической ситуацией.

Выполнение комплекса экологических требований и сохранение ландшафтно-планировочной структуры территории позволяет сформировать комфортную и эстетически привлекательную среду обитания.

В экологическом отношении территория в границах разработки ДПТ является благоприятной по степени сложности условий освоения, что обусловлено отсутствием действующих производственных и коммунально-складских предприятий, а также шумных магистралей; территория хорошо инсолируется, проветривается, в пешеходной доступности объекты рекреации, в т.ч. морские пляжи.

К одной из составляющих сети экологических объектов района являются зеленые насаждения общего пользования: Аркадийская аллея, Трасса здоровья. Данные территории формируют устойчивый экологический каркас, что является предпосылкой формирования планировочной структуры и функционального зонирования относительно безопасной среды обитания.

Рассматриваемая в проекте территория, является одной из наиболее благоприятных в экологическом плане. Источники загрязнения атмосферного воздуха отсутствуют. Внешние факторы не вызывают неблагоприятного воздействия на состояние атмосферного воздуха. Уровни загрязнения находятся в пределах допустимых величин и не превышают 0,8 ПДК. Низкий уровень обусловлен близостью моря, а также отдалением основных транспортных магистралей и промышленных объектов.

С учетом местоположения в системе приморских территорий (шероховатость поверхности, микроклиматические особенности территории, близость моря, ветровой режим) ее можно рассматривать как курортно-оздоровительную с явным проявлением лечебно-климатического фактора.

Большое значение имеет сложившаяся система зеленых насаждений рекреационно-курортных учреждений, их фитонцидность, особенно в весенне-осенний период. Итак, в плане характеристики состояния атмосферного воздуха планировочные ограничения отсутствуют. Данная территория характеризуется как благоприятная по состоянию атмосферного воздуха.

### **2.6.2. Грунты**

В соответствии с природным сельскохозяйственным районированием территория города относится к 08 природно-сельскохозяйственному району. Основными почвами являются типичные суглинки и супеси.

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

Основными источниками загрязнения грунтов является деятельность транспортных и коммунально-складских предприятий, работа коммунальных служб, а также вредные выбросы от внешних транспортных потоков по ул. Фонтанская дорога.

По последним результатам мониторинга окружающей среды в пробах грунта вдоль улиц содержится превышение ГДК цинка, нитратов. Уровни загрязнения другими элементами и тяжелыми металлами находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения на расчётный период является автотранспорт. При этом фактор загрязнения не относится к планировочным ограничениям, он находится в постоянно динамическом состоянии и зависит от многих составляющих. Система организации дорожного

движения комплексом мероприятий генерального плана города направлена на решение данной проблемы

### 2.6.3. Радиационное состояние.

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.

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”, утвержденным МОЗ Украины № 54 от 02.02.2005г.

### 2.6.4. Электромагнитный фон

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

### 2.6.5. Акустический режим

Основным источником шума является магистральная уличная сеть. В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории легли данные обследования интенсивности движения с учетом грузового и общественного транспорта в потоке и средней скорости движения на прилегающих улицах.

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащита и разрыв, м
ул. Генуэзская	1410	40	10	73	8	30
ул. Франц.бульв	1410	40	10	73	8	30
ул. Пионерская	800	40	10	71	6	22

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 22 метров от линии движения по ул. Пионерской. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.

## **2.7. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.**

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

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

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

В рассматриваемых границах расположена артезианская скважина на территории Армянского культурного центра им. Л. Калустянца, санитарная зона которой огорожена и не выходит за пределы границы участка

**- зоны охраны памятников культурного наследия, археологических территорий, исторического ареала населенного пункта.** На основании утвержденного генерального плана г. Одессы рассматриваемая территория расположена за пределами границ исторических ареалов. В перечне памятников культурного наследия г. Одессы объекты, расположенные в границах разработки ДПТ, отсутствуют.

**- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны**

Участок проектирования находится за пределами 100 метровой водоохранной зоны Черного моря.

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

На территории расположены трансформаторные подстанции. Их охранные зоны составляют 3 м. Кроме того, необходимо уточнить трассировку воздушных и подземных коммуникаций и, соответственно, их санитарно-защитные и охранные зоны. СЗЗ трансформаторов, нагрузкой 330 кВт и выше определяются по результатам замеров.

Также необходимо обеспечивать разрывы безопасности между заборными люками пожарных резервуаров и близлежащей застройкой не менее 10м

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

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

**- границы красных линий улиц**

Ширина улиц в ранее утвержденных границах составляет:

ул. Генуэзской - 40 м.

ул. Французский бульвар - 20 м.

ул. Пионерской – 30 м.

ул. Гагаринского плато – 15 м.

Курортного пер. – 15 м.

Ширина проектируемых и продлеваемых улиц в красных линиях:

Продлеваемая часть Курортного переулка – 15м.

Продлеваемая часть ул. Гагаринское плато – 12 м.

Проектируемая улица № 1 – 15м

Проектируемая улица № 2 – 12м.

Внутриквартальные проезды – 10 м.

### 3. Основные принципы планировки и застройки территории. Формирование архитектурной композиции.

Анализируя зоны сложившейся застройки на данной территории и учитывая перспективы развития города, в соответствии с утвержденными решениями генерального плана г. Одессы и действующих норм, основными архитектурно-планировочными решениями данного проекта детальной планировки является:

- создание комфортных условий для проживания населения в жилой застройке и отдыха отдыхающих в курортно-рекреационных учреждениях.

-создание развитой сети инфраструктуры с объектами социального назначения

-создание развитой сети транспортного обслуживания, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.

-создание условий, способствующих росту привлекательности данной территории для развития санаторно-курортного обслуживания.

- изменение целевого назначения территорий, подробно рассмотренных в п.2.2 и относящихся к 4 зоне условного зонирования. На данных территориях обусловлена целесообразность формирования объектов социального и торгового назначения с созданием ландшафтно-рекреационной зоны общего пользования, а также выборочной застройки и реконструкции.

Ниже в таблице 3.1 приведено проектное распределение территории в пределах разработки проекта.

Таблица 3

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Смешанная зона участков застройки, всего в том числе:	72,3445	76,19
1.1	Участки жилой застройки	<b>44,0900</b>	<b>46,43</b>
1.2	Участки санаторно-курортной застройки	<b>13,6387</b>	<b>14,36</b>
1.3	Участки общественной застройки	<b>12,6672</b>	<b>13,34</b>
1.4	Участки вспомогательной застройки	1,9486	2,05
2	Территории, занимаемые зелеными насаждениями общего пользования	20,0480	21,11
3	Улицы, проезды, площади, автостоянки	16,7894	17,68
	<b>Всего</b>	<b>94,9486</b>	<b>100</b>

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

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

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

Границами зон приняты:

- граница разработки Детального плана территории;
- красные линии улиц;
- границы земельных участков;
- границы крупных сооружений.

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

Таблица 6.1.

<b>Территориальные зоны</b>	
<b>I. О - Общественные зоны:</b>	
<b>О-1</b>	Деловые зоны, предназначенные для размещения административных деловых, финансовых учреждений и сопутствующих к ним элементов транспортной инфраструктуры (стоянок, паркингов).
<b>О-2</b>	Учебные зоны для размещения учреждений среднего специального образования
<b>О-3</b>	Культурные и спортивные зоны для размещения культурных и спортивно-зрелищных комплексов, концертных залов
<b>О-4</b>	Лечебные зоны для размещения больниц, поликлиник, амбулаторий, аптек
<b>II. Ж- Жилые зоны:</b>	
<b>Ж-1</b>	Зона усадебной жилой застройки
<b>Ж-3</b>	Зона смешанной жилой застройки средней этажности и

	общественной застройки (сопутствующих объектов повседневного обслуживания, некоммерческих коммунальных объектов и т.п.)
<b>Ж-4</b>	Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки
<b>III. Р - рекреационные зоны:</b>	
<b>Р-2</b>	Рекреационные зоны для активного отдыха населения. Эти территории должны быть обеспечены высоким уровнем благоустройства, должным перечнем постоянных сооружений для активного отдыха
<b>Р-3</b>	Рекреационная зона озеленённых территорий общего пользования для повседневного отдыха населения (скверы, сады, бульвары и т.п.)
<b>IV . К- Курортные зоны:</b>	
<b>КС</b>	Зоны санаториев для размещения санаториев, санаториев - профилакториев для взрослых, для родителей с детьми
<b>КОТ</b>	Зоны учреждений отдыха и туризма для размещения пансионатов, курортных гостиниц, центров обслуживания, парков
<b>V.Тр-Зоны транспортной инфраструктуры:</b>	
<b>ТР-3</b>	Территории улиц, площадей (в пределах красных линий)
<b>VI. ИН - зона инженерной инфраструктуры</b>	
<b>ИН-2</b>	Главные объекты теплосети, межобъектных котельных, распределительных объектов электросети

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

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

- 1) Разрешенные виды использования земельных участков, к которым относятся:
  - преимущественные виды использования;
  - сопутствующие виды разрешенного использования.

- 2) Допустимые виды использования земельных участков.

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, которые обеспечивают реализацию преимущественных и допустимых видов использования отдельных земельных участков (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, телефонные сети, и т.п.) являются также разрешенными, при

условии их соответствия строительным нормам, правилам и стандартам.

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

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

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

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом. Структуру территории формируют магистральные улицы районного значения Генуэзская, Французский бульвар и Пионерская. Остальные улицы на перспективу отнесены к категории жилых.

С учетом заявленного инвесторами строительства многоэтажной жилой и общественной застройки с полным инженерно-коммуникационным обеспечением необходима модернизация и развитие существующей социально-общественной застройки и комплекса инженерно-коммуникационного обеспечения, упорядочение рекреационных объектов рассматриваемого квартала.

Представляется целесообразным дальнейшее развитие (перспективное строительство и использование территорий за пределами расчетного периода) на рассматриваемой территории предприятий непромышленного профиля, модернизация существующих предприятий и учреждений.

Рекомендуется формировать объекты общественного назначения или перепрофилировать предприятия и коммунально-складские объекты в объекты гражданского (административного, коммерческого, др.) назначения. В то же время необходимо учитывать необходимость сохранения объектов культурного наследия на рассматриваемой территории в случае их наличия в реестре объектов культурного наследия.

С учетом вышеизложенного, необходима модернизация существующей социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры территории в рассматриваемых границах, включающая в себя:

- строительство дошкольных учебных заведения, учебно-воспитательных комплексов, школ;
- формирование сети социально-значимых предприятий обслуживания, включающих поликлиники, культурно-досуговые объекты для жителей микрорайона и открытые плоскостные спортивные сооружения;
- совершенствование дорожно-транспортной сети за счет продления существующих и устройства дополнительных жилых улиц с организацией проезжей части с современным твердым покрытием, пешеходных тротуаров и велодорожек;
- организация дополнительных мест для хранения личного

автотранспорта жителей квартала с использованием подземного пространства;

- устройство ливневой канализации и внутриквартальной сети противопожарного водопровода, модернизация и развитие сетей электроснабжения, наружного освещения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, связи.

- комплексное благоустройство и озеленение, размещение уличной мебели и рекламы;

- улучшение системы пешеходных связей внутриквартальной части территории с остановочными комплексами общественного транспорта, расположенными на ул. Генуэзской и ул. Пионерской, создание безбарьерной среды для передвижения маломобильных групп населения в границах рассматриваемой территории;

- создание рабочих мест, что частично даст возможность разгрузить транспортную систему.

Разработанный План зонирования дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определенных зон на расчетный период генплана.

В целом, планировочная композиция квартала подчинена созданию комфортных условий для проживания населения в жилой застройке и отдыха отдыхающих в курортно-рекреационных учреждениях. В жилых дворах размещается набор площадок для отдыха, игр детей, спортивных и хозяйственных. На территориях сохраняемых курортно-рекреационных учреждениях предусматривается реконструкция зданий и благоустройство территорий с учетом размещения малых архитектурных форм, площадок отдыха, мощения декоративной плиткой и озеленения.

**Таблица 5.1. РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ КВАРТАЛА В ОБЪЕКТАХ ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Расчет произведен в соответствии с требованиями ДБН 360-92, раздел 6, табл. 6.1\*

№ пп	Учреждения, предприятия, сооружения	Нормативная величина на 1000 чел. населения	Расчетное количество (современное состояние, 13,11 тыс. жит.)	Количество на расчетный срок (16,99 тыс. жителей)	Примечание (суммарный размер земельного участка на расчетный срок)
1	Детские дошкольные учреждения	С учетом демографического состава населения с обеспеченностью 85%*	652 места	845 место	35м <sup>2</sup> /ребх851-25%=2,23 га, При объединении с начальной школой 28м <sup>2</sup> /реб: 1,78 га
2	Общеобразовательные школы	С учетом демографического состава населения	2019 мест 33+33 класса	2678 мест 33+22+22 класса	(2,5 +2,0+2,0)-25% га
3	Внешкольные учреждения	15,3% от общей численности учащихся 4-8 классов (детская школа искусств, музыкальная, художественная, хореографическая и т.п.)	1009х0,153=154 места	1217х0,153=186 мест	По заданию на проектирование
4	Поликлиники, амбулатории, диспансеры	24 посещения в смену	315 пос/смену	408 пос./смену	0,1га на 100 пос/смену, но не менее 0,3га, т.е. 0,41 га
5	Подстанции скорой помощи	В пределах 15-ти минутной доступности на спецавтомобиле, 1 автомобиль на 10 тыс.	1-2 автомобиля	1-2 автомобиля	Радиус обслуживания до 5 км.
6	Аптеки	0,09 объект/чел	1 объект	2 объекта	0,25 га или встроенные
7	Внешкольные лагеря	25 мест	50 мест	67 мест	150-200м <sup>2</sup> /место (1,34 га)
8	Открытые плоскостные спортивные сооружения (включая площадки для игр детей и площадки для взрослого населения)	0,1 га	1,31 га	1,7 га	В условиях реконструкции нормативную величину допускается уменьшать, но не более чем на 50%
9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	90 м <sup>2</sup> общей площади	1179,м <sup>2</sup>	1529,1м <sup>2</sup>	
10	Бассейны крытые и открытые	25м <sup>2</sup> зеркала воды	327,75 м <sup>2</sup>	424,75 м <sup>2</sup>	
11	Помещения реабилитационного назначения	15 м <sup>2</sup> общей площади	196,65 м <sup>2</sup>	254,85 м <sup>2</sup>	
12	Помещения для культурно-массовой работы с население, досуга и аматорской деятельности	15-20 мест посещения или 50-60 м <sup>2</sup> площади пола	Не менее 197 посещ., (не менее 655,5м <sup>2</sup> )	Не менее 255посещ., (не менее 849,5м <sup>2</sup> )	Рекомендуется формировать единые комплексы для организации культурно-массовой, физкультурно-оздоровительной работы с использованием учащимися и взрослым населением в пределах пешеходной доступности 500м.
13	Клубные учреждения, центры досуга	60 мест посещ./смену	786 посещ/смену	1019 пос. смену	По заданию на проектирование
14	Залы аттракционов	3 м <sup>2</sup> площади пола	39,33 м <sup>2</sup>	50,97м <sup>2</sup>	
15	Культовые сооружения	По заданию на проектирование			
16	Магазины продовольственных товаров	70 м <sup>2</sup> торговой площади	917,7 м <sup>2</sup> торг. пл.	1189,3 м <sup>2</sup> торг. пл.	1,0 – 1,2 га
17	Магазины непродовольственных товаров	30 м <sup>2</sup> торговой площади	393,3 м <sup>2</sup> торг. пл.	509,7 м <sup>2</sup> торг. пл.	
18	Рыночные комплексы	24 м <sup>2</sup> торговой площади	314,64 м <sup>2</sup> торг. пл	407,76 м <sup>2</sup> торг. пл.	
19	Предприятия общественного питания	7 мест; (в городах –курортах допускается увеличивать до 90 мест)	92 места (1180)	119 мест (1529 мест)	Не менее 0,15 га
20	Предприятия бытового обслуживания (в т.ч. непосредственного)	2 рабочих места	26 раб. мест	34 раб. места	Не менее 0,1 га
21	Производственные помещения централизованного выполнения заказов	4 рабочих места	52 раб. места	68 раб. мест	Не менее 0,5 га
22	Химчистки	11,4 кг вещей/смену	150 кг вещей/смену	194 кг вещей/смену	0,1-0,2 га на объект
23	Бани	5,8 помывочных мест	76 мест	98 мест	0,2 га на объект
24	Отделения связи, в	0,16 объектов	2 объекта	3 объекта	0,09 га

	том числе интернет				
25	Отделения и филиалы банков	1 операционное окно на 2 - 3 тыс. чел.	5-6 касс	6 - 9 касс	0,5 га
26	Организации и учрежд., управления, районные суды	1 раб. место на 30 тыс. чел	1 раб. место	1 раб. место	0,15 га
27	Юридические консультации	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел	1-2 раб. мест	2 раб. места	
28	Нотариальная контора	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1 раб. место	1 раб. место	
29	Жилищно-эксплуатационная организация	1 объект на микрорайон с населением 20 тыс. чел.	1 объект	1 объект	0,12 га
30	Пункт приема вторсырья от населения	1 объект на микрорайон с населением 20 тыс. чел.	1 объект	1 объект	0,01 га
31	Пожарное депо Радиус обслуживания 3 км. По дорогам общего пользования с твердым покрытием	1 машина на 4 тыс. чел. Расстояние до красной линии 10 м.	3 машины	4 машины	0,6 га.
			Тип машин определяется территориальными органами пожарной охраны исходя из местных условий с учетом приложения 3.1		
32	Гостиницы	4,8 мест	63 места	82 места	
33	Общественные уборные	1 прибор	13 приборов	17 приборов	
34	Бюро похоронного обслуживания, траурных обрядов	1 объект не меньше чем на 0,05 млн. чел.	1 объект	1 объект	

\* Согласно официальных статистических данных по итогам Всеукраинской переписи населения 2001 года в среднем по Одесской области процентное отношение детей в возрасте от 0 до 9 лет по отношению к общей численности населения составляет 9,6%, 10-19 лет – 15,4%.

Методом интерполяции определяем процентное отношение детей ясельного и школьного возраста:

№ пп	Возрастная группа детей	%	Ориентировочная численность, детей		Норма обеспеченности
			Современное состояние 13,11 тыс. жит.	Расчетный срок 16,99 тыс. жит.	
1	Ясельный возраст 1,5-3 года	$9,6/9 \times 2,5 = 2,7$	$13,11/100 \times 2,7 \times 0,85 = 301$	$16,99 / 100 \times 2,7 \times 0,85 = 390$	85%*
2	Дошкольный возраст до 7 лет	$9,6/9 \times 3 = 3,15$	$13,11/100 \times 3,15 \times 0,85 = 351$	$16,99/100 \times 3,15 \times 0,85 = 455$	
			<b>ИТОГО: 652</b>	<b>ИТОГО: 845</b>	
3	Начальные школы 1-4 классы (I ступень)	$15,4/10 \times 4 = 6,16$	$13,11/100 \times 6,16 = 808$	$16,99 / 100 \times 6,16 = 1047$	100%
4	Средние школы 5-9 классы (II ступень)	$15,4/10 \times 5 = 7,7$	$13,11/100 \times 7,7 = 1009$	$16,99 / 100 \times 7,7 = 1308$	
5	Средние школы 10-11 классы (III ступень)	$15,4/10 \times 2 = 3,08$	$13,11/100 \times 3,08 \times 0,5 = 202$	$16,99 / 100 \times 3,08 \times 0,5 = 323$	50%
			<b>ИТОГО: 2019</b>	<b>ИТОГО: 2678</b>	

**Таблица 5.2. ЭКСПЛИКАЦИЯ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ, ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КОТОРЫМИ ЗАНИЖЕНА ПО ОТНОШЕНИЮ К НОРМАТИВНОЙ В ГРАНИЦАХ РАЗРАБОТКИ ДПТ**

\* Расчет потребности квартала в объектах обслуживания см. раздел 5 таблицу 5.1.

Расчетная численность населения определена согласно методики расчета, приведенной в ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 «Определение класса последствий (ответственности) и категории сложности объектов строительства, раздел 5 исходя из нормы 21м<sup>2</sup> общей площади на жителя + 10,5м<sup>2</sup> дополнительно на семью. Фактически по данным регистрации жильцов в рассматриваемом микрорайоне прописано около 5,5 тыс. жителей, что в 2,28 раза менее расчетного параметра.

Расчетные параметры объектов обслуживания приведены для максимально возможной численности населения в существующей и строящейся жилой застройке – 13,11 тыс. чел. Расчетная численность населения – ориентировочно 16,99 тыс. жителей. Фактическую потребность необходимо уточнить на основании официальных статистических данных.

Численность детей определена на основании официальных данных переписи населения (процентное отношение возрастных групп) методом интерполяции.

№ пп	Учреждения, предприятия, сооружения	Норматив обеспеченности (современное состояние)*	Норматив обеспеченности (расчетный срок)*	Суммарная характеристика существующих объектов	Дефицит обеспеченности (современное состояние)*	Дефицит обеспеченности на расчетный срок*
1	Детские дошкольные учреждения	652 места	845 мест	145 мест	507 мест	700 мест
2	Общеобразовательные школы	2019 учащ. 33+33 класса	2678 учащ. 33+22+22 класса	1294 учащ. 22+22 класса	725 учащ. 33 класса	1384 учащ. 22+22 класса
3	Поликлиники,	315 пос/смену	408 пос./смену	66 пос/смену	249 пос/смену	342 пос/смену

	амбулатории, диспансеры					
4	Открытые плоскостные спортивные сооружения (включая площадки для игр детей и площадки для взрослого населения)	1,31 га	1,7 га	0,64 га	0,67 га	1,06 га
5	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и аматорской деятельности	Не менее 197 посещ., (не менее 655,5м <sup>2</sup> )	Не менее 255 посещ., (не менее 849,5м <sup>2</sup> )	125 пос/смену	72 посещ.	130 посещ.
6	Клубные учреждения, центры досуга	786 посещ/смену	1019 пос. смену	990 мест	обеспечивается	204 посещ/смену
7	Предприятия бытового обслуживания (в т.ч. непосредственного)	26 раб. мест	34 раб. места	≈ 20 раб. мест	6 раб. мест	14 раб. мест
8	Химчистки	150 кг вещей/смену	194 кг вещей/смену			
9	Пункт приема вторсырья от населения	1 объект	1 объект			
10	Пожарное депо Радиус обслуживания 3 км.	Микрорайон обслуживает пожарная часть № 2 Приморского района. Расчетный параметр – 3...4 машины. Потребность необходимо уточнить в соответствии с техническими условиями заинтересованных организаций				

**Таблица 5.3. ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ,  
РАЗМЕЩЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ ИНВЕСТОРАМИ  
НА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ РАЗРАБОТКИ ДПТ**

**5.3-1. Экспликация многоэтажных жилых домов**

№ по генпл.	Адрес	Наименование объекта	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	Кол-во квартир	Расчетное расселение, чел	Общая площадь встроенных помещ-ий, м <sup>2</sup>
Ж1	Генуэзская, 1 участок № 1	Многоэтажный жилой комплекс с подземным паркингом и встроенными помещениями обслуживания	1000	14500	396	493	1400
Ж2	Генуэзская, 1 участок № 2		3500	49890	917	1820	5500
Ж3	Гагаринское плато, участок № 3		2741	33088	836	1158	3800
<b>ИТОГО ПО МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКЕ:</b>				<b>97478</b>	<b>1855</b>	<b>3471</b>	<b>10 700</b>

**Количество жителей квартала на расчетный период 16 990 чел.**

Параметры расчета приведены в примечании к таблице 2.1б

**5.3-3. Экспликация социально значимых объектов общественного назначения, предлагаемых к размещению**

№ по генпл.	Наименование объекта	Площадь участка, га	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площ., м <sup>2</sup>	Пропускн. способн.	Примечание
C1	Общеобразовательная школа I-III ступеней 33 класса	2,900	3	4150	8700	825-990 уч.	Расчетная площадь земельного участка школы - 2,5 га, детсада – 35x160=0,56га. Итого: 3,06 га
C2	Дошкольное учебное заведение на 8 групп (3-6лет)		2	1040	1700	160 детей	
C3	Медицинский консультативно-диагностический центр с дневным стационаром (24 пос. смену на 1000 жителей)	0,60	5	800	3500	350 посещ/смену 10 коек	410/100x0,1+10x0,03=0,411+0,3=0,711 га. -16% на условия реконстр: = 0.5972 га
C4	Дошкольное учебное заведение на 9 групп: 3 ясельные (1,5-3 года) по 15 детей; 6 дошкольных по 20 детей	1.037**	2	1200	2300	165 детей	165x45+25% =0,928 га**
C5	Центр досуга с помещениями культурно-массовой работы с населением	0,3587	3	970	1800	Зал – 250 мест; Кружки -80 посещ/смену	Расчетная площадь земельного участка 7-12 м <sup>2</sup> на одного посетителя
C6	Резервуары запаса воды для нужд наружного пожаротушения 2x162м <sup>2</sup> , регулирующая емкость х/п водопровода и насосная	0,1767	подз	180	-	-	30 л/с на 3 часа тушения пожара

C7	Трансформаторная подстанция	0,04	1	120	105	На расчетную мощность
C8	Спортивно-игровой комплекс	0,38	Открытый плоскостной		Суммарная площадь - 0,932га. Недостающие 0,128 га предлагается обеспечить на придомовых территориях строящихся и предлагаемых к размещению многоэтажных жилых домов и коттеджной застройки	
C9	Спортивно-игровой комплекс	0,552	Открытый плоскостной			
C10	Садово-парковая зона	13,225	0,78 м <sup>2</sup> /чел дополнительно к существующим сохраняемым		Площадь озеленения жилых кварталов - 6м <sup>2</sup> /чел без учета школ и детских дошкольных заведений	

\*\* Границы территории дошкольного учебного заведения и площадь территории должны быть уточнены на основании расчетов продолжительности инсоляции, поскольку объект расположен в зоне негативного влияния группы существующих 24-х этажных жилых домов и строящегося торгового центра. Непрерывная инсоляция территории (9 групповых площадок и спортивно-игровая зона) должна обеспечиваться на протяжении не менее 3-х часов. Инсоляция игровых, спален и медпункта также должна обеспечиваться на протяжении 3-х часов.

**5.3-4. Экспликация объектов общественного назначения, предлагаемых к реконструкции с расширением**

№ по генпл.	Наименование объекта	Адрес	Площадь застройки всего, м <sup>2</sup>	Предлагаемое увеличение пропускн. способн.	Примечание
51	Детский сад «Лукоморье»	Ул. Генуэзская, 1/9	См. примеч.	Дополн. 90 детей 2 ясельные группы+3 дошкольные	По согласованию с руководством учебных заведений, собственников помещений и земельных участков
28	Начальная школа, гимназия «Мрия»	Французский бульвар, 60	См. примеч.	Дополн. 11 классов 275-330 уч.	
33	Французская частная школа	Гагаринское Плато, 5/1	См. примеч.	Дополн. 11 классов 275-330 уч.	
41г	Центр реабилитации участников АТО (процедурно-диагностические кабинеты)	Ул. Пионерская, 28/3 Административный корпус санатория «Салют»	Пристройка лифтов для МГН	60 посещ/смену	Переоборудование существующего 2-х этажного корпуса с благоустройством существующей садово-парковой зоны санатория
41е	Административно-бытовой корпус санатория «Салют»	Хозяйственный корпус санатория «Салют»	В существующем пятне застройки	Существующий административно-хозяйственный персонал	Переоборудование существующего здания с надстройкой 2-го эт.

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

**6.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков**

**I. О- общественные зоны.**

**О-1 – Деловые зоны**

Преимущественные виды использования:

- административные учреждения, объекты органов управления;
- бизнес-центры;
- информационные центры, научно-исследовательские центры, проектные институты;
- конференц-залы,
- городские и специализированные библиотеки и архивы;
- выставочные залы;
- финансово-кредитные учреждения, банки;
- рекламные агентства, издательства;
- нотариальные конторы, другие юридические организации;
- офисы различных организаций;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- гостиницы;
- многоквартирные жилые дома;
- торговые объекты, развлекательные центры, выставки товаров.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

**О-2 – Учебные зоны.**

Преимущественные виды использования:

- учреждения среднего специального и высшего образования, дошкольные учебные заведения, учебно-воспитательные комплексы.

О-3 – Культурные и спортивные зоны.

Преимущественные виды использования:

- спортивно-зрелищные комплексы
- культурные комплексы
- театры, кинотеатры
- концертные залы

#### О-4 – Лечебные зоны.

Преимущественные виды использования:

- больницы
- поликлиники
- амбулатории
- аптеки

#### О-5 – Торговые зоны

Преимущественные виды использования:

- магазины
- торговые центры
- рынки

## **II. Ж- Жилая зона.**

### **Ж-1- Зона усадебной жилой застройки.**

Преимущественные виды использования:

- индивидуальные жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия бытового обслуживания;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или встроенные;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

### **Ж-3- Зона смешанной жилой Застройки средней этажности и общественная застройка.**

Преимущественные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;
- сопутствующие объекты повседневного обслуживания
- отдельные объекты общегородского значения
- автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

### **Ж-4- Зона смешанной многоэтажной жилой застройки и общественная застройка.**

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые;
- сопутствующие объекты повседневного обслуживания
- отдельные объекты общегородского значения
- автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

### **III. Р – Рекреационная зона**

#### **Р-3 рекреационные зоны активного отдыха**

##### Преимущественные виды использования:

предназначаются для выполнения активных рекреационных функций. К ним относятся городские территории общего пользования с соответствующими объектами для активного отдыха населения и общественные центры. Эти территории должны быть обеспечены высоким уровнем благоустройства, должным перечнем постоянных сооружений для активного отдыха, временных сооружений и других объектов сопутствующих видов активности

#### **Р-3 рекреационные зоны озелененных территорий общего пользования**

##### Преимущественные виды использования:

предназначаются для повседневного отдыха населения и включает парки, скверы, сады, бульвары, городские водоемы

### **IV. К – Курортная зона.**

#### **КС - Зона санаториев**

##### Преимущественные виды использования:

– предназначены для размещения санаториев, санаториев-профилакториев для взрослых, для родителей с детьми.

##### Сопутствующие виды разрешенного использования:

- - технические здания и сооружения;
- - автостоянки для хранения автомобилей;

#### **КОТ – Зона учреждений отдыха и туризма**

##### Преимущественные виды использования:

- дома отдыха, пансионаты;
- курортные и туристические гостиницы;
- базы отдыха предприятий и организаций;
- молодежные лагеря, дачи детских дошкольных учреждений, внешкольные лагеря;
- туристические базы;
- кемпинги;
- оздоровительные лагеря
- лечебно-оздоровительные учреждения;
- ландшафтно-рекреационные зоны связанные с профильными объектами.

##### Сопутствующие виды разрешенного использования:

- технические здания и сооружения;
- автостоянки для хранения автомобилей.

##### Допустимые виды использования:

- элементы благоустройства (скульптура, устройства для освещения, декоративные водоемы, фонтаны, скамьи, мощение);
- оборудованные площадки для отдыха, видовые площадки;
- спортивные и детские игровые площадки.
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

## **V. ТР– Зоны транспортной инфраструктуры.**

### **ТР-3 Зоны транспортной инфраструктуры**

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

#### Преимущественные виды использования:

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

#### Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

#### Допустимые виды использования:

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

## **VI. ИН - Зоны инженерной инфраструктуры ИН-1, 2, 3 – зоны инженерной инфраструктуры**

#### Преимущественные виды использования:

- главные объекты электросети, теплосети, межобъектные котельные, распределительные объекты электросети, магистральные инженерные сети.

#### Сопутствующие виды разрешенного использования:

- административные здания и технические сооружения для обслуживания зоны.

#### Допустимые виды использования:

- объекты благоустройства

На данный момент территория в границах разработки представлена следующими функциональными элементами:

А. Территория курортно-рекреационного и ландшафтно-рекреационного назначения.

Б. Территория селитебного назначения.

В результате анализа существующей застройки в границах ДПТ выявлены потенциальные территориальные ресурсы. Это, прежде всего, имеющиеся свободные от застройки участки. Учитывая принадлежность рассматриваемой территории к территориям города значительной градостроительной ценности, обладающими благоприятными условиями для проживания, необходимо рассмотреть возможность строительства многоквартирных жилых домов с встроенными помещениями общественного обслуживания и подземными паркингами

на данной территории.

Схемой функционально-планировочной организации территории в границах разработки ДПТ предусматривается выделение отдельных функциональных зон по видам их использования.

Зона учреждений отдыха и туризма выделена на территории крупных сохраняющихся объектов курортно-рекреационного назначения, таких как санатории «Салют» и Клинический санаторий «Аркадия».

Зона объектов общественного назначения предусмотрена для размещения коммерческо-деловых и государственных учреждений общегородского и районного значения, таких как: посольство, консульство, торгово-развлекательные и спортивно-оздоровительные комплексы, бизнес-центры, гостиницы, филиалы банков, предприятия питания, представительства фирм, парковки и т.п.

Зона усадебной застройки. Участки усадебной застройки сохраняются в пределах границ землеотводов. На участках расположены 1-но - 2-х - 3-х - 4-х этажные дома усадебного типа и сблокированные. На этих территориях возможна реконструкция без изменения целевого назначения земли.

Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки этажностью от 6 – 24 - этажей предусмотрена для выборочной реконструкции с размещением фрагментарной многоквартирной жилой и общественной застройки.

Рекреационная зона озеленённых территорий общего пользования – предусмотрена для повседневного отдыха жителей рассматриваемого микрорайона.

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения крупных объектов инженерного обеспечения и обслуживания.

Зона транспортной инфраструктуры предусмотрена для упорядочения транспортной и пешеходной внутриквартальной сети в красных линиях продлеваемых и проектируемых жилых улиц.

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом. Структуру территории формируют магистральные улицы районного значения Генуэзская, Французский бульвар и Пионерская. Остальные улицы на перспективу отнесены к категории жилых.

Схемой функционально-планировочной организации территории предусматривается выделение отдельных функциональных зон по видам их использования.

Учебная зона представлена территорией церковно-приходской школы выделенной на части территории «Межрейсовой базы моряков».

Торгово-гостиничная зона выделена на части территории гостиницы «Юность».

Жилая зона представлена жилыми комплексами 1-19 жемчужин, жилым комплексом «Пальмира» и «Арк Палас», жилыми комплексами «Гагарин Плаза», существующей малоэтажной и коттеджной застройкой на территории бывшего санатория «Россия»

Санаторно-курортная зона представлена санаториями «Салют» и «Аркадия», туристическим комплексом «Одесса», отелем «Гагарин», гостиницей «Ark Palace hotel apartments», студенческим отелем ОНЮА «Приморский», базой отдыха «Парус», гостинично-ресторанным комплексом «Курортный» и территорией санатория «Дружба»

Рекреационная зона, включающая зеленые насаждения общего пользования, выделена вдоль улиц Генуэзской, Пионерской, территории «Межрейсовой базы

моряков», санаторно-курортной застройки бывшего санатория «Дружба» и вдоль юго-восточного склона к побережью Черного моря.

Разработанный план зонирования дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определенных зон на расчетный период генплана.

В целом, планировочная композиция квартала подчинена созданию комфортных условий для проживания населения в жилой застройке и отдыха отдыхающих в курортно-рекреационных учреждениях. В жилых дворах размещается набор площадок для отдыха, игр детей, спортивных и хозяйственных. На территориях сохраняемых курортно-рекреационных учреждениях предусматривается реконструкция зданий и благоустройство территорий с учетом размещения малых архитектурных форм, площадок отдыха, мощения декоративной плиткой и озеленения.

## 6.2. Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон.

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

В границах территориальных зон выделены следующие подзоны:

Подзоны	Территориальные зоны
<b>О</b>	<b>I. Общие зоны:</b>
<b>О-1</b>	Административно-деловая зона
<b>О-2</b>	Учебная зона
<b>О-3</b>	Культурно-спортивная зона
<b>О-4</b>	Лечебная зона
<b>Ж</b>	<b>II. Жилые зоны</b>
<b>Ж-1</b>	Зона частной жилой застройки
<b>Ж-3</b>	Зона смешанной жилой и общественной застройки средней этажности
<b>Ж-4</b>	Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки
<b>Р</b>	<b>III. Рекреационные зоны:</b>
<b>Р-2</b>	Рекреационная зона для активного отдыха населения.
<b>Р-3</b>	Рекреационная зона озелененных территорий общего пользования
<b>К</b>	<b>IV. Курортная зона</b>
<b>КС</b>	Зона санаториев
<b>КОТ</b>	Зона учреждений отдыха и туризма
<b>ТР</b>	<b>V. Зоны транспортной инфраструктуры:</b>
<b>ТР-3</b>	Зона улиц, площадей, дорог в пределах красных линий
<b>ИН</b>	<b>VI. Зоны инженерной инфраструктуры:</b>
<b>ИН-2</b>	Объекты тепло-электросети

### **6.3. Жилой фонд.**

Характеристика существующего жилого фонда представлена в таблице 2.1.а

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

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

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

Учреждения обслуживания, расположенные в границах территории, размещаются в встроено - пристроенных помещениях и отдельно-стоящих зданиях. Ниже, в таблице 5.1, приведен перечень объектов сферы обслуживания, размещаемых в пределах детального плана, на I этап и расчетный период.

## **8. Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.**

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

Согласно решениям генерального плана города улицы Генуэзская и Пионерская определены магистральными улицами районного значения регулируемого движения. Параметры улиц в красных линиях были определены, исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной сети города и требований нормативной документации ДБН 360 - 92\*\* "Планирования и застройка городских и сельских поселений", В.2.3 - 5 - 2001 "Улицы и дороги населенных пунктов".

Ранее утвержденным проектом детальной планировки в границах улиц Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской, Пионерской и Гагаринского плато (разработчик Коммунальное предприятие «Одесское городское проектно-производственное бюро архитектуры и градостроительства», 2013 год определены следующие параметры улиц в красных линиях:

- улица Генуэзская - 40 м. Проезжая часть составляет четыре полосы по две полосы в каждом направлении. Общая ширина проезжей части составит  $3,50 \times 4 = 14$  м.

- улица Пионерская - 30м. Общая ширина проезжей части составит  $3,50 \times 4 = 14$  м.

- улица Гагаринское плато переведена в категорию жилой улицы, ширина которой в красных линиях составляет 15 м. Общая ширина проезжей части составит  $3,50 \times 2 = 7$  м.

Переулок Курортный также переведен в категорию жилой улицы, ширина которой в красных линиях - 15м. Общая ширина проезжей части составит  $3,50 \times 2 = 7$  м.

Данным проектом детальной планировки уточняются и дополняются ранее утвержденные решения:

- продление Курортного переулка до ул. Гагаринское плато вдоль территории санатория «Аркадия». Ширина в красных линиях – 15м, ширина проезжей части 7,5м.

-продление улицы Гагаринское плато до ул. Генуэзской в южной части территории (организация кольцевого движения). Ширина в красных линиях – 12м, ширина проезжей части 8 м (для организации кратчайшего доступа специализированных пожарных машин к 23-х ... 24-х этажным жилым домам по ул. Гагаринское плато.

- соединение Французского бульвара и Курортного переулка между собой посредством дополнительной жилой улицы (ул. Проектируемая № 1) с шириной проезжей части 7,0 метра (2 x 3,5м). Ширина проектируемой улицы в красных линиях – 15 м.

- соединение ул. Генуэзской и Курортного переулка между собой посредством дополнительной жилой улицы (ул. Проектируемая № 2) с шириной проезжей части 7,0 метра (2 x 3,5м). Ширина проектируемой улицы в красных линиях – 12 м.

Основное транспортное обслуживание территории организовывается со стороны ул. Генуэзской, улицы Французский бульвар, Курортного переулка и проектируемой улицы через сеть местных проездов. Вдоль этих проездов размещаются открытые гостевые стоянки. Вокруг зданий предусмотрены проезды для пожарных машин на расстоянии от 5 до 8 м от наружных стен зданий в зависимости от их этажности для обеспечения доступа пожарных подразделений во все помещения.

Основная пешеходная связь жителей жилой застройки с ул. Генуэзской, Французский бульвар, Курортным переулком, проектируемой улицей и далее к побережью и остановкам общественного транспорта осуществляется по пешеходным аллеям и тротуарам, которые предусматривается разместить на благоустраиваемой территории. Концепцией также предусмотрена сеть тротуаров и пешеходных дорожек, которая обеспечит удобное пешеходное движение внутри жилой застройки, а также связь с автостоянками, детскими и спортивными площадками.

Для хранения автомобилей, принадлежащих жителям жилых домов, предполагается строительство встроенных подземных паркингов и открытых автостоянок.

Расчет потребности микрорайона в местах постоянного хранения автомобилей и в гостевых парковках см. таблицу 6.1

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

## **9. Противопожарные мероприятия**

При разработке детального плана учитывались требования пожарной безопасности в соответствии с "Правилами пожарной безопасности Украины" и ДБН 360-92\*\*. Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемые объекты социальной инфраструктуры обслуживаются существующим пожарным депо СДПЧ №2 (Привокзальная площадь, 1).

Ранее утвержденным проектом детальной планировки в границах улиц Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской, Пионерской и Гагаринского плато (разработчик Коммунальное предприятие «Одесское городское проектно-производственное бюро архитектуры и градостроительства», 2013 год было предусмотрено: строительство пожарного депо на 3 машино-выезда по ул.

Пионерской и строительство системы магистральных улиц для обеспечения транспортных связей проектируемой территории с остальными районами города;

Данным проектом детальной планировки предусмотрено соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями.

Организация проездов, шириной не менее 3,5м вокруг зданий на нормативном расстоянии от стен;

Строительство пожарных резервуаров, вместимость которых рассчитана на 3 часа тушения пожара с расчетным расходом 30л/с. Хранение запаса воды предусмотрено в 2х емкостях по 50% вместимости каждая, при резервуарах предусмотрено устройство насосной станции, обеспечивающий необходимый напор.

Прокладка сети закольцованного противопожарного водопровода по проектируемым и существующим улицам с установкой гидрантов на нормативном расстоянии от надземных объектов; Места расположения гидрантов маркируются в соответствии с ДСТУ.

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

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2014 “Будівництво в сейсмічних районах України”, территория относится к сейсмической зоне (7 баллов). При застройке таких территорий необходимо предусматривать проведение детальных тщательных инженерно-геологических и гидрогеологических исследований с целью выявления зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород, запрещается размещение зданий и сооружений без выполнения специальных мероприятий по инженерной защите территорий застройки.

Инженерное обеспечение и благоустройство территории должны соответствовать ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

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

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

Так как лессовидные суглинки просадочные, 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 улицам, способы и направления отвода дождевых и талых вод. Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остаётся без коренных изменений.

На сегодня, на проектируемой территории отвод поверхностных вод осуществляется общесплавной системой канализации. В соответствии с решениями

генерального плана на перспективу отвод поверхностных вод будет осуществляться по существующей схеме (общесплавной канализацией).

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. Генеральным планом предусмотрено проведение мероприятий по защите от подтопления в районе ул. Генуэзской на площади 2,8 га.

Разработка конкретных мероприятий по организации рельефа внутриквартальных территорий, строительства водоотводных лотков и внутриквартальной сети дождевой канализации выполняется на следующей стадии проектирования (П, Р).

### **11. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.**

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

- проведение комплекса мероприятий по инженерной подготовке – упорядочение поверхностного стока;
- обеспечение территории централизованной системой водоснабжения и водоотведения;
- внедрение системы раздельного сбора отходов и их своевременного удаления, общее благоустройство территории;
- для защиты от акустического загрязнения вдоль уличной сети, достижения нормативных показателей по состоянию атмосферного воздуха, необходимо применять шумоизоляционные материалы для фасадной части домов и внутренней планировочной организации помещений.
- благоустройство и озеленение территорий, создание внутриквартального озеленения.

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

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом территории. Структуру территории формируют существующие и проектируемые улицы.

Намечается развитие жилой застройки с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, необходима модернизация существующей социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры рассматриваемого квартала:

- строительство учреждений образования, здравоохранения, культурно-досуговых объектов, расширение рекреационных зон с организацией дополнительных плоскостных сооружений для занятий спортом общего пользования;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение,

благоустройство и озеленение, канализование, уличную мебель и рекламу;

- устройство пешеходных переходов, устройство велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.

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

#### О-1 - Деловая зона

1	Предельно допустимая высота строений	Не ограничивается при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	7,6 м от красных линий ул. Генуэзской до административно-офисного здания
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ промпредприятий и коммунально-складских объектов и ДБН 360-92** (п. 7.32*)
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели

		В соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Исключение левого поворота автотранспорта при выезде на магистральные улицы, выезды и подъезды к объектам со стороны общегородских магистралей через сеть местных проездов, устройство велодорожек, мероприятий для маломобильных групп населения, пр. Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с табл. №5.3-1, п.п.1,2.

#### О-2– Учебная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения (этажность здания)	В соответствии с требованиями для сейсмических районов, максимальная этажность школ – 3 этажа Максимальна этажность детских дошкольных учреждений – 2этажа
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	5,5 м от красных линий ул. Пионерской до церковно-приходской школы
5	Планировочные ограничения	Отсутствуют
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним

		правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

### Ж-3 – Зона смешанной жилой и общественной застройки средней этажности

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	До 5-ти этажей
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.7, примечания 1-5.

4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Не определяется
5	Планировочные ограничения	Отсутствуют
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

#### **Ж-4 – Зона многоэтажной смешанной жилой и общественной застройки**

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Согласно планировочным ограничениям генерального плана – 150 м, но при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.7, примечания 1-5.
4	Расстояния от проектируемых объектов до границ красных	по линии сложившейся застройки

	линий и линий регулирования застройки	
5	Планировочные ограничения	Отсутствуют
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

### **Р-3 – Рекреационная зона зеленых насаждений общего пользования.**

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Застройка территории исключается
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Застройка территории исключается
3	Максимально допустимая плотность населения	Не определяется
4	Планировочные ограничения	Отсутствуют
5	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Не определяется
6	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських

		поселень» додаток 8.1, 8.2, профільної нормативної документацією.
7	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
8	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Предусмотреть ремонт (воссоздание) пешеходных тротуаров, аллей с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и дополнительного озеленение, в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
9	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
10	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	Отсутствуют
11	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

### К – Курортная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строения	Согласно планировочным ограничениям генерального плана
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Не нормируется.
5	Планировочные ограничения	Согласно планировочным ограничениям генерального плана
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемого объекта до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.

7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением Одесского городского совета от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

#### 14. Техничко-економическіе показателі

№ пп	Показатели	Ед. изм.	Современ. состояние	Расчетный срок
1.	Территория в границах проекта	га	94,9486	94,9486
	в том числе:			
1.1	- участки жилой застройки	га	24.4973	44.09
	В том числе:			
	А) участки усадебная застройки	га	7.5349	22.3716
	Б) участки могоквартирной застройки	га	16.9624	21.7184
1.2	- участки учреждений и предприятий обслуживания	га	12,6672	-
1.3	- зеленые насаждения	га	6,823	20,0480
1.4	- улицы, площади	га	12,6548	16,7894

1.5	- участки курортного назначения	га	9,9919	13,6387
1.6	- участки вспомогательной застройки	га	0,4789	1,9486
2	Численность населения, всего	тыс. чел.	13,110	16.99
2.1	В том числе: в усадебной и малоэтажной застройке (до 4-х эт.)	тыс. чел.	0,225	0.875
	В многоквартирной застройке	тыс. чел.	12,885	16.115
2.2.	Плотность населения	чел/га	535.45	385.34
	В том числе: в усадебной застройке	чел/га	29.86	39.11
	В многоквартирной застройке	чел/га	759,62	741,67
<b>3</b>				
3.1	Жилой фонд всего (общая площадь квартир)	тыс.м <sup>2</sup> 100%	343.0006	467.3136
3.2	Распределение жилого фонда по видам застройки: - усадебная (1-3 этажа)	тыс.м <sup>2</sup> %	<u>19.1</u> 5,56%	<u>54.1</u> 11,57%
	- среднеэтажная (4-5 эт)	тыс.м <sup>2</sup> %	<u>16.756</u> 4,88%	<u>16.756</u> 3,58%
	- многоэтажная (6 эт и выше)	тыс.м <sup>2</sup> %	<u>307.1439</u> 89,54%	<u>396.4563</u> 84,83%
	В том числе 6-10	тыс.м <sup>2</sup> %	<u>8.7</u> 2,53%	<u>16.29</u> 3,48%
	11-16	тыс.м <sup>2</sup> %	<u>25.42</u> 7,41%	<u>25.42</u> 5,43%
	17-19	тыс.м <sup>2</sup> %	<u>58.236</u> 16,97%	<u>58.236</u> 12,46%
	20 и выше	тыс.м <sup>2</sup> %	<u>214.7871</u> 62,62%	<u>296.5101</u> 63,44
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	эт	7.24	4.78
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел	26,16	27,5
	В том числе: в усадебной застройке	м <sup>2</sup> /чел	84.88	61.82
	В многоквартирной застройке	м <sup>2</sup> /чел	26.62	26.82
	Выбытие жилищного фонда, всего	не предусматривается		
	Существующий жилой фонд, который сохраняется	100%		
3.7.	Жилищное строительство, всего:	тыс.м <sup>2</sup>	-	124,3124
	в том числе по видам:		-	
	Новое строительство,	тыс.м <sup>2</sup>	-	124,313

	из него			
	жилые дома усадебного типа (одноквартирная застройка)	тыс.м <sup>2</sup>	-	35,0
	многоквартирная застройка	тыс.м <sup>2</sup>	-	89,3124
	Количество квартир в проектируемом жилом фонде	тыс. ед.	-	2,355
4				
4.1.	Дошкольные учебные заведения, всего	мест	145	560
	На 1000 чел	мест	11,06	32,96
4.2.	Общеобразовательные учебные заведения, всего	мест	1140	3260
	На 1000 чел	мест	86,95	191,87
4.3.	Стационары (больницы)	коек	-	10
4.4.	Поликлиники, всего	пос/смену	66	476
	На 1000 чел	пос/смену	5	28
4.5.	Спортивные залы, всего	1м <sup>2</sup> пола	3200	3200
	На 1000 чел	1м <sup>2</sup> пола	245	188,34
4.6.	Бассейны	м <sup>2</sup> зерк. воды	1250	1250
4.7.	Библиотеки	Тыс. ед. хр.	-	-
4.8.	Магазины продовольственных товаров, всего	м <sup>2</sup> торг. пл.	16685	16685
	На 1000 чел	м <sup>2</sup> торг. пл.	1272	982
4.9	Магазины непродовольственных товаров, всего	м <sup>2</sup> торг. пл.	11385	11385
	На 1000 чел	м <sup>2</sup> торг. пл.	868	670
4.10	Предприятия общественного питания, всего	мест	1360	1360
	На 1000 чел	мест	103	80,04
4.11	Предприятия бытового обслуживания, всего	Раб. мест	20	50
	На 1000 чел	Раб. мест	2	3
4.12	Пожарные депо	Объект ов/маш ин	-	-