

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



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

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

в границах: Люстдорфская дорога, ул. Артиллерийская,
ул. Краснова, пер. Ипподромный в г. Одессе

Том I
0462-ДПТ-015
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Том II
0462-ДПТ-015
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета

Директор

Мурина С.Ю.

Главный архитектор проекта

Суровая О.С.

Одесса
2015

Состав проекта

| № п./п. | Наименование документации | На чем выполнено | Масштаб | Шифр. |
|---------|--|------------------|----------|--------------|
| 1. | I. Текстовые материалы | | | |
| | Пояснительная записка с графическими материалами | книга | - | 0462-ДПТ-015 |
| 2. | II. Исходные данные. Прилагаемые материалы | | | |
| 3. | III. Графические материалы | | | |
| 3.1 | Схема расположения территории в планировочной структуре города | Лист формата А-2 | 1:10 000 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.2 | План существующего использования территории | Лист формата А-0 | 1:1 000 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.3. | Опорный план | Лист формата А-0 | 1:1 000 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.4. | Схема существующих планировочных ограничений | Лист формата А-2 | 1:1 000 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.5. | Проектный план (I этап) | Лист формата А-0 | 1:1 000 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.6. | Схема прогнозируемых планировочных ограничений | Лист формата А-0 | 1:1 000 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.7 | План красных линий | Лист формата А-1 | 1: 2 000 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.8 | Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей 1-1, фото фиксация (ул. Люстдорфская дорога) | Лист формата А-3 | 1:2 00 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.9 | Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей 2-2, фото фиксация (ул. Люстдорфская дорога) | Лист формата А-3 | 1:2 00 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.10 | Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей 3-3, фото фиксация (ул. Краснова) | Лист формата А-3 | 1:2 00 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.11 | Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей 4-4, фото фиксация (ул. Краснова) | Лист формата А-3 | 1:2 00 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.12 | Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей 5-5, фото фиксация (ул. Артиллерийская) | Лист формата А-3 | 1:2 00 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.13 | Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей 6-6, фото фиксация (переул. Ипподромный) | Лист формата А-3 | 1:2 00 | 0462-ДПТ-015 |

| | | | | |
|------|--|------------------|---------|--------------|
| 3.14 | Схема организации движения транспорта и пешеходов | Лист формата А-0 | 1:1 000 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.15 | Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки | Лист формата А-0 | 1:1 000 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.16 | Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства | Лист формата А-0 | 1:1 000 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.17 | Схема зонирования территории | Лист формата А-0 | 1:2 000 | 0462-ДПТ-015 |
| 3.18 | Схема охраны окружающей природной среды | Лист формата А-0 | 1:1 000 | 0462-ДПТ-015 |

I. Пояснительная записка

Содержание:

| | |
|---|-----------|
| 1. Вступление..... | 6 |
| 2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий..... | 9 |
| 3. Краткая историческая справка..... | 11 |
| 4. Оценка существующей ситуации. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий..... | 11 |
| 4.1. Климат..... | 11 |
| 4.2. Геологическое строение..... | 12 |
| 4.3. Инженерно-строительная оценка. | 13 |
| 4.4. Характеристика экологических условий. Атмосферный воздух..... | 13 |
| 4.5. <i>Грунты</i> | 14 |
| 4.6. Радиационное состояние..... | 14 |
| 4.7. Электромагнитный фон | 14 |
| 4.8. Акустический режим | 14 |
| 5. Оценка существующей ситуации..... | 15 |
| 5.1. Характеристика существующей застройки..... | 15 |
| 5.2. Инженерное оснащение..... | 21 |
| 5.3. Транспорт..... | 21 |
| 5.4. Озеленение и благоустройство..... | 23 |
| 5.5. Планировочные ограничения..... | 23 |
| 6. Использование территории..... | 26 |
| 6.1. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки..... | 26 |
| 7. Характеристика видов использования территории..... | 27 |
| 7.1. Зонирование территории в границах разработки проекта..... | 28 |
| 8. 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..... | 29 |
| 8.1. Режим использования территорий зон охраны памятников..... | 30 |
| 9. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков..... | 33 |
| 9.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков..... | 33 |
| 9.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах..... | 36 |
| 10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории..... | 37 |
| 11. Жилой фонд и расселение..... | 37 |
| 12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов..... | 37 |
| 13. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок..... | 38 |
| 14. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений..... | 44 |
| 15. Водоснабжение и канализация..... | 44 |
| 16. Электроснабжение..... | 45 |
| 17. Тепло- и газоснабжение..... | 46 |
| 18. Сети связи..... | 47 |
| 19. Противопожарные мероприятия..... | 47 |
| 20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории..... | 48 |

| | |
|--|----|
| 21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды..... | 50 |
| 22. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет..... | 52 |
| 23. Техничко-экономические показатели..... | 54 |

1. Вступление.

Детальный план территории в границах: Люстдорфская дорога, ул. Артиллерийская, ул. Краснова, пер. Ипподромный в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета №6941-VI от 10.09.2015г.

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

Основной целью разработки детального плана территории является уточнение и детализация проектных решений генерального плана г. Одессы, в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах разработки, с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков; установление красных линий пер. Ипподромного, и изменение красных линий ул. Краснова, ул. Люстдорфская дорога и ул. Артиллерийская); реконструкция улично-транспортной сети с организацией непрерывного движения по искусственному сооружению (эстакаде); определение параметров застройки отдельных земельных участков; определение планировочных ограничений использования территории.

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

Проектные решения детального плана разработаны на I этап период от 3 до 7 лет в виду отсутствия намерений по застройке оставшейся части территории, ограниченной вышеперечисленными улицами, которая предусматривается генеральным планом г. Одессы на расчетный срок (2031г.) под реконструкцию с дальнейшим размещением общественных центров и отдельных объектов обслуживания.

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативным документам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Состав и содержание детального плана территории»;
- ДБН 360-92** «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
- ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения»;
- ДБН В.2.2-23~2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли»;
- ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)»;
- ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины»;
- ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления»;
- ДБН Б.2.2-2-2008 «Состав, содержание, порядок разработки, согласования и утверждения научно-проектной документации по определению и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»;
- ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Наставление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»;
- Правила благоустройства территории г. Одессы с изменениями;
- специализированным нормативным документам по градостроительству, строительству, благоустройству и инженерному оборудованию территории.

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.

При разработке детального плана территории учтены следующие материалы и программы:

- Действующий генеральный план г. Одессы (2015г.);
- Программа социально-экономического развития г. Одессы на 2014 г., утвержденной решением Одесского городского совета № 4595-VI от 13.02.2014 г.;
- Концепция развития молодежного спорта, велосипедного движения и обустройства велосипедной инфраструктуры в г. Одессе на 2013-2018 года, утвержденной решением Одесского городского совета № 3654-VI от 18.07.2013 г.;
- Программа развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013г.г., утвержденной решением Одесского городского совета №3428-V от 09.10.2008 г. с изменениями, утвержденными решениями Одесского городского совета №4111-V и №4112-V от 09.04.2009г.

При разработке настоящего ДПТ, были использованы проектные решения принятые в ДПТ в границах улицы Академика Филатова, площади Толбухина, улицы Краснова и территории жилмассива "Черемушки" в г. Одессе, выполненному КП "Одесспроект" (2015г.).

Графические материалы настоящего детального плана территории выполнены, согласно ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Условные обозначения графических документов градостроительной документации».

Состав исполнителей детального плана территории:

| Должность | Ф.И.О | Подпись |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| Главный архитектор проекта | Суровая О. С. | |
| Архитектор I кат. | Попова В.А. | |
| Архитектор I кат. | Ткаченко Н. Б. | |
| Архитектор II кат. | Колесникова М. Е. | |
| Архитектор III кат. | Нагуляк А. О. | |

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

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

Территориально участок относится к Малиновскому району г. Одессы.

Застройка данного района представляет собой комплекс объектов коммунального, инженерно-транспортного назначения.

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

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

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

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

Исходя из вышеизложенного, в городе остается потребность в освоении новых территорий, которые будут использоваться для строительства учреждений и предприятий приложения труда горожан.

Генеральным планом г. Одессы рассматриваемый район предусмотрен под реконструкцию для размещения общественных центров и отдельных объектов обслуживания.

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

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

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

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

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

По данным Управления охраны культурного наследия Одесской областной государственной администрации, согласно материалов Историко-архитектурного опорного плана, проекта охраны и определения границ исторических ареалов г. Одессы, утвержденных приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08, в границах рассматриваемой территории размещены:

– Курганный могильник эпохи бронзы II тыс.до н.э. (Артиллерийский парк), внесен в список памятников археологии местного значения решением Одесского областного исполкома от 25.12.1984г. №652;

- ул. Люстдорфская дорога, 7 - здание бывшей колонии малолетних преступников, сооруженном в конце XIX ст., поставлено на государственный учет, как памятник архитектуры и градостроительства местного значения решением Одесского областного исполкома от 27.12.1991г. №580;

- ул. Люстдорфская дорога, 5 - (сквер на месте Еврейского кладбища) памятник на месте расстрела в ночь на 2 марта 1918г. англо-французскими оккупантами членов "Иностранной коллегии", поставлен на государственный учет, как памятник истории местного значения решением Одесского областного исполкома от 12.04.1964г. №581.

Вышеуказанные объекты культурного наследия расположены в границе зоны охраны археологического культурного слоя (объекта археологического наследия), граница которой проходит:

- вдоль Люстдорфской дороги от пересечения с Ипподромным переулком до пересечения с ул. Артиллерийской;

- вдоль ул. Артиллерийской от пересечения с Люстдорфской дорогой до пересечения с ул. Краснова;

- вдоль коммунальной территории и парка Артиллерийского по ул. Краснова от пересечения с ул. Артиллерийской до пересечения с Ипподромным переулком;

- вдоль Ипподромного переулка от пересечения с ул. Краснова до пересечения с Люстдорфской дорогой.

Объекты культурного наследия, а также территория памятника археологии местного значения (Курганный могильник), проектными решениями настоящего ДПТ не подлежат изменениям.



Фото 1. Памятник на месте расстрела в ночь на 2 марта 1918г. англо-французскими оккупантами членов «Иностранной коллегии»

В районе перекрестка ул. Краснова и ул. Артиллерийской, ул. Люстдорфской дороги и ул. Артиллерийской имеется Артиллерийский парк.

В соответствии с п. 2.9 раздела «Охрана окружающей среды» Генерального плана г. Одессы (2015г.), вышеуказанная зеленая зона, включена в список объектов общего пользования, которые находятся на обслуживании в КП «Горзелентрест», границы в настоящее время не определены.

Согласно материалов Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета от 15.10.2015г. №01-18/1738-09-05, №01-18/1739-09-05, на стадии оформления находятся правоустанавливающие документы на земельный участок площадью 11,5704га для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации мемориального комплекса по ул. Люстдорфская дорога, 15 (решение Одесского городского совета от 28.02.2001г. №450-VI).



Фото 2. Артиллерийский парк

На территории указанного квартала объекты природно-заповедного фонда отсутствуют.

4. Оценка существующей ситуации.

Состояние окружающей среды.

Характеристика инженерно-строительных условий.

4.1. Климат.

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

- самой холодной пятидневки – 17,0°С;

- зимняя вентиляционная – 5,8°C.
 - Отопительный период:
 - средняя температура + 1,0 °C;
 - период - 165 дней.
 - Глубина промерзания почвы:
 - средняя 39 см;
 - расчетная 80 см.
 - Продолжительность безморозного периода:
 - средняя 216 дней,
 - Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.
 - Атмосферные осадки:
 - среднегодовое количество 374 мм: в т. ч. тёплый период – 236 мм, холодный – 138 мм,
 - среднесуточный максимум 19 мм;
 - 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 час;
 - годовая суммарная радиация – 6857 МДж/м².
 - Максимальная скорость ветра (вероятная):
 - за год – 22 м/сек.;
 - за 5-10 лет – 24 м/сек.;
 - за 15-20 лет – 26 м/сек.
 - Преобладающие направления ветра и их повторяемость:
 - холодный период: С - 16,8%
 - тёплый период: С. - 18,4%
- Повторяемость направлений ветра и штилей (%) приведена в таблице 1.

Таблица 1

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

Согласно строительно-климатическому районированию по ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 данная территория относится ко II, южно-восточному строительно-климатическому району, что соответствует по ДБН 360-92**, территории отнесенной к III Б подрайону III строительно-климатического района. Для которого ориентация окон жилых комнат односторонних квартир в пределах сектора горизонта от 310⁰ до 50⁰ и от 200⁰ до 290⁰ для данного района не допускается. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

Относительно метеорологических условий, территория относится к территориям с умеренным природным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха.

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

4.2. Геологическое строение.

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

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

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками, как в глинистых грунтах, т.н. "мины", так и в известняках понтического возраста неогена "катакомбы", оползневые явления, развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи.

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

4.3. Инженерно-строительная оценка.

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

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

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

По улицам Краснова и Люстдорфская дорога проложены коллектора ливневой канализации.

По данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, в границах разработки ДПТ отсутствуют значительные предприятия I-III класса опасности, деятельность которых требует разработки проектов санитарно-защитных зон.

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

4.4. Характеристика экологических условий.

Атмосферный воздух.

Согласно метеорологических условий, г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт).

Контроль уровня загрязнения атмосферного воздуха осуществляется на стационарном посту № 8, расположенном по адресу: Французский бульвар, 89.

На рассматриваемой территории, по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, превышение предельно допустимой концентрации оксида углерода наблюдается вдоль автомагистралей.

4.5. Грунты.

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

На рассматриваемой территории, по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, превышен уровень предельно допустимая концентрация по цинку.

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

4.6. Радиационное состояние.

Одесса не входит в перечень территорий, пострадавших от аварии на ЧАЭС.

Уровень гамма-фона составляют 12-15 мкр/час., плотность загрязнения грунтов (цезием-137) < 1 ки/км².

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

Данные о превышения уровня природного радиационного фона и наличия единичных и природных радионуклидов в Департаменте экологии и природных ресурсов отсутствуют.

Система планировочных ограничений по данному фактору отсутствует.

При проведении строительных 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.

4.7. Электромагнитный фон.

Предприятия - источники излучения электромагнитных волн на данной территории не размещаются. Возможными источниками могут быть радиотехнические объекты мобильной связи. Их размещение осуществляется на основании санитарных паспортов, разработка которых регламентируется специальными расчетами в каждом конкретном случае органами охраны здоровья. Разрешительная система находится в органах областной санитарно-эпидемиологической службы. 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. В результате проведения контрольных замеров, превышение предельно-допустимых уровней от существующих источников по данному показателю не выявлено.

4.8. Акустический режим.

Основным источником шума является магистральная уличная сеть.

Магистральной улицей общегородского значения генеральным планом г. Одесса предусмотрена ул. Краснова, ул. Люстдорфская дорога. Улицей районного значения предусмотрена ул. Артиллерийская.

Основные характеристики магистральных улиц приведены в таблице 2.

Таблица 2

| Наименование | Интенсивность движения (авт./час) | Средняя скорость движения, км/час | % грузового и общественного транспорта в потоке | Уровень шума на территории жилой застройки, дБ(А) | Превышение допустимого уровня шума, дБ(А) | Шумозащитный разрыв, м |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|---|---|------------------------|
| ул. Краснова | 1730 | 50 | 10 | 75 | 10 | 42 |
| ул. Люстдорфская дорога | 1910 | 40 | 10 | 74 | 9 | 34 |
| ул. Артиллерийская | 2680 | 50 | 10 | 77 | 12 | 55 |

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

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

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

5.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория расположена в Киевском административном районе города и ограничена:

- с севера – ул. Артиллерийская;
- с юга – пер. Ипподромный;
- с запада – ул. Люстдорфская дорога;
- с востока — ул. Краснова.

Общая территория разработки ДПТ составляет – 37,26га.

В настоящее время на данной территории размещаются объекты коммунального назначения, объекты специального назначения и отдельные объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

Перечень существующих зданий приведен в таблице 3.

Таблица 3

| №№ | Наименование | Адрес |
|----|---|-------------------------------|
| 1 | Комплекс зданий и сооружений Южной исправительной колонии №51 | ул. Люстдорфская дорога, 9 |
| 2 | Административное здание военной части 3003 ВВ МВС Украины | ул. Люстдорфская дорога, 7 |
| 3 | Административное здание военной части 3003 ВВ МВС Украины | ул. Люстдорфская дорога, 7/1 |
| 4 | Административное здание военной части 3003 ВВ МВС Украины | ул. Люстдорфская дорога, 7/2 |
| 5 | Административное здание военной части 3003 ВВ МВС Украины | ул. Люстдорфская дорога, 7/3 |
| 6 | Административное здание военной части 3003 ВВ МВС Украины | ул. Люстдорфская дорога, 7/4 |
| 7 | Административное здание военной части 3003 ВВ МВС Украины | ул. Люстдорфская дорога, 7/5 |
| 8 | Автозаправочная станция | ул. Краснова, 2, а |
| 9 | Административное здание ПС «Артиллерийская» | ул. Краснова, 2а |
| 10 | | ул. Краснова, 2а |
| 11 | Автоцентр | ул. Краснова, 2/1 |
| 12 | Автоцентр | ул. Краснова, 2-В |
| 13 | Административное здание | ул. Краснова, 6а |
| 14 | Административное здание | ул. Люстдорфская дорога, 9, А |

Согласно материалам технической инвентаризации и договору купли-продажи недвижимого имущества от 06.10.2006г., ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КИТОЙ» является собственником следующих нежилых зданий и сооружений общей площадью – 9607,3м²., которые расположенные по адресу: г. Одесса, Люстдорфская дорога, 9-А, на земельному участку 44560 м² (за фактическим пользованием), дальше за текстом для удобства именуется как «Объект» в следующих частях:

1. Гражданин Украины Музалев Борис Викторович купил 456/1000 (четыреста пятьдесят шесть тысячных) частей нежилых зданий и сооружений, которые расположенные по адресу: г. Одесса, Люстдорфская дорога, 9-А.
2. Гражданин Украины Музалев Борис Викторович купил 285/1000 (двести восемьдесят пять тысячных) частей нежилых зданий и сооружений, которые расположенные по адресу: г.Одесса, Люстдорфская дорога, 9-А.
3. Гражданин Украины Орловский Иван Иосефович купил 209/1000 (двести девять тысячных) частей нежилых зданий и сооружений, которые расположенные по адресу: г. Одесса, Люстдорфская дорога, 9-А.
4. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КИТОЙ» купило 50/1000 (пятьдесят тысячных) частей нежилых зданий и сооружений, которые расположенные по адресу: г. Одесса, Люстдорфская дорога, 9-А.

В целом Объект, который подлежит отчуждению, состоит из отображенных на плане технического паспорта нежилых зданий и сооружений, а именно: административное - мастерская (ноз. «А»), общей площадью 4279,8 кв.м., цех мастерской (ноз. «Б»), общей площадью 890,0 кв.м., боксы (ноз. «В»), общей площадью 982,8 кв.м., котельная - душевая (ноз. «Г»), общей площадью 418,0 кв.м., мойка (ноз. «Д»), общей площадью 336,7 кв.м., диспечерская (ноз. «Е»), общей площадью 262,7 кв.м., КТП (ноз. «Ж»), общей площадью 34,6 кв.м., склад (ноз. «Л»), общей площадью 209,0 кв.м., мастерская (ноз. «Н»), общей площадью 196,3 кв.м., вулканизация (ноз. «М»), общей площадью 106,3 кв.м., склад (ноз. «Р»), общей

площадью 6,0 кв.м., склад (поз. «О»), общей площадью 70,7 кв.м., заправка (поз. «З»), общей площадью 3,8 кв.м., склад (поз. «К»), общей площадью 1791,2 кв.м., навес (поз. «П»), трансформаторная (поз. «Т»), ограждение №1-9, мощность I.

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

В таблице 4 указаны участки, на которые по данным Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета от 15.10.2015г. №01-18/1738-09-05, переданы в собственность или пользование.

Таблица 4

| № | Наименование Адрес | Площ. зем. уч. | Наличие документов | | | Примечание |
|---|---|-------------------|--|--------|--|--|
| | | | Распоряжение головы РГА или решение местного совета | | Правоустанав. документы | |
| | | | Дата | Номер | | |
| 1 | УПТРК Воинская часть 3003 ВВ МВС Украины ул. Люстдорфская дорога, 7 | 3,8687 | 05.10. 2007 | 1937-V | Гос. акт на право постоянного пользования № ЯЯ205496 | Земли обороны (земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности воинских частей, учреждений, военно - учебных заведений, предприятий и организаций Вооруженных Сил Украины, других военных формирований, образованных в соответствии с законодательством Украины). |

В таблице 5 указаны земельные участки, которые находятся на стадии оформления правоустанавливающих документов.

Таблица 5

| № | Наименование Адрес | Площ. зем. уч. | Наличие документов | | | Примечание |
|---|--|-------------------|--|----------------|----------------------------|--|
| | | | Распоряжение головы РГА или решение местного совета | | Правоустанав. документы | |
| | | | Дата | Номер | | |
| 1 | Г. Одесса, ул. Артиллерийская, 6 (арендатор ЗАО «Синтез Ойл») | 0,5006 | 10.08. 2000 | 1635- XXIII | На стадии оформления | Для эксплуатации и обслуживания автозаправочной станции |

| | | | | | | |
|---|---|-------------|-------------|---------|----------------------|--|
| 2 | г. Одесса, ул. Краснова, 2а собственник - ЭК "Одесоблэнерго") | 0,4927 | 16.04. 2008 | 2842-V | На стадии оформления | Для эксплуатации электроподстанции "Артиллерийская" и комплекса административно-производственных зданий. |
| 3 | г. Одесса, ул. Краснова, 2а (собственник -ПС "Артиллерийская") | 0,7739 | 16.04. 2008 | 2842-V | На стадии оформления | Для эксплуатации электроподстанции "Артиллерийская" и комплекса административно-производственных зданий. |
| 4 | г.Одесса, ул. Краснова, 2а (арендатор- ПИИ "Лукойл-Украина") | 0,0428 | 09.11. 2005 | 4931-IV | На стадии оформления | Земли общественной застройки (земли, которые используются для размещения общественных зданий и сооружений (отелей, офисных зданий, торговых зданий, для публичных выступлений, для музеев и библиотек, для учебных и исследовательских зданий, для больниц и оздоровительных комплексов), других объектов общего пользования). |
| 5 | г. Одесса, ул. Краснова, 2а (арендатор - ПИИ "Лукойл - Украина") | 0,0631 | 09.11. 2005 | 4931-IV | На стадии оформления | Земли общественной застройки (земли, которые используются для размещения общественных зданий и сооружений (отелей, офисных зданий, торговых зданий, для публичных выступлений, для музеев и библиотек, для учебных и исследовательских зданий, для больниц и оздоровительных комплексов), других объектов общего пользования). |
| 6 | г. Одесса, ул. Люстдорфская дорога, 15 | 11,570 4 | 28.02. 2011 | 450-VI | На стадии оформления | Для проектирования, строительства и дальнейшей |

| | | | | | | |
|----|---|--------|------------|-----------|----------------------|--|
| | (собственник – Хабад - Шомрей Шабос) | | | | | эксплуатации мемориального комплекса. |
| 7 | г. Одесса, ул. Краснова, 2в (арендатор - ФЛ-П Непомнящая Т.А.) | 0,2000 | 09.10.2008 | 3538-V | На стадии оформления | Для эксплуатации и обслуживания комплекса СТО на 9 постов. |
| 8 | г. Одесса, ул. Краснова, 6а (арендатор - КП "Приморбуд") | 0,3743 | 04.02.2004 | 2243-XXIV | На стадии оформления | Земли общественной застройки (земли, которые используются для размещения общественных зданий и сооружений (отелей, офисных зданий, торговых зданий, для публичных выступлений, для музеев и библиотек, для учебных и исследовательских зданий, для больниц и оздоровительных комплексов), других объектов общего пользования). |
| 9 | г. Одесса, ул. Люстдорфская дорога, 7 (арендатор - УПТРК Воинская часть 3003 ВВ МВС Украины) | 0,0687 | 05.10.2007 | 1937-V | На стадии оформления | Для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений воинской части. |
| 10 | г. Одесса, ул. Люстдорфская дорога, 9 (арендатор - Предприятие Южной исправительной колонии №51 управления государственного департамента Украины по вопросам исполнения наказаний в Одесской области) | 0,3605 | 09.10.2008 | 3541-V | На стадии оформления | Для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений колонии. |
| 11 | г. Одесса, ул. Люстдорфская дорога, 9 | 5,9833 | 09.10.2008 | 3541-V | На стадии оформления | Земли общественной застройки (земли, которые используются |

| | | | | | | |
|----|--|--------|----------------|----------------|-------------------------|---|
| | (собственник - Предприятие Южной исправительной колонии №51 управления государственного департамента Украины по вопросам исполнения наказаний в Одесской области) | | | | | для размещения общественных зданий и сооружений (отелей, офисных зданий, торговых зданий, для публичных выступлений, для музеев и библиотек, для учебных и исследовательских зданий, для больниц и оздоровительных комплексов), других объектов общего пользования). |
| 12 | г. Одесса, ул. Люстдорфская дорога, 9а (арендатор – ФЛ-П. Орловский И.И., ФЛ-П Музалев М.В., ФЛ-П Музалев Б.В., ООО "Китой") | 4,4669 | 22.01. 2008 | 2219-V | На стадии оформления | Земли общественной застройки (земли, которые используются для размещения общественных зданий и сооружений (отелей, офисных зданий, торговых зданий, для публичных выступлений, для музеев и библиотек, для учебных и исследовательских зданий, для больниц и оздоровительных комплексов), других объектов общего пользования). |
| 13 | г. Одесса, ул. Краснова, 2/1 (арендатор - Автомаркет) | 0,0890 | 29.04. 2002 | 34 | На стадии оформления | Земли общественной застройки (земли, которые используются для размещения общественных зданий и сооружений (отелей, офисных зданий, торговых зданий, для публичных выступлений, для музеев и библиотек, для учебных и исследовательских зданий, для больниц и оздоровительных комплексов), других объектов общего пользования). |
| 14 | г. Одесса, ул. Артиллерийская, 1 | 0,2425 | 10.08. 2000 | 1646- XXIII | На стадии оформления | Земли общественной застройки (земли, |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---|
| | (собственник - Приморская районная организация автомобилистов) | | | | | которые используются для размещения общественных зданий и сооружений (отелей, офисных зданий, торговых зданий, для публичных выступлений, для музеев и библиотек, для учебных и исследовательских зданий, для больниц и оздоровительных комплексов), других объектов общего пользования). |
|--|--|--|--|--|--|---|

Проектными решениями детального плана территории предусмотрено:

- сохранить границы земельных участков, на которые имеются правоустанавливающие документы без изменений их границ;
- сохранить границы земельных участков, которые находятся на стадии оформления правоустанавливающих документов, а именно: земельные участки №1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14, согласно таблицы 5.

Размещение земельных участков №1 и 15 противоречат решениям Генерального плана г. Одессы на расчетный срок (срок реализации до 2031г.), в части создания территории зеленых насаждений общего пользования Артиллерийского парка. Действующим генеральным планом г. Одессы до окончания расчетного срока реализации проектных решений, предусмотрены мероприятия по определению границ парка, его площади, функционального назначения, планировочной организации, а также комплекса инженерно-дендрологических решений, касательно его дальнейшего ландшафтного благоустройства. Вышеперечисленные мероприятия должны быть разработаны при последующей разработке ДПТ на расчётный срок реализации проектных решений генерального плана города, и в дальнейшем - при разработке проекта определения границ парка.

Т.к. проектные решения настоящего ДПТ выполнены на I этап, проектными решениями принято оставить без изменения вышеперечисленные участки до полной реализации намерений ДПТ в указанных границах на расчётный срок.

5.2. Инженерное оснащение.

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

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

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

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

5.3. Транспорт.

В пределах границ разработки ДПП имеются ул. районного значения ул. Люстдорфская дорога и ул. Краснова. Переулок Ипподромный относится к категории жилой улицы. Основное движение транспорта осуществляется по магистральным улицам.

По ул. Люстдорфская дорога осуществляется движение трамваев по маршруту №3,13,26,27,31, автобусов по маршруту № 200а,220а и маршрутных такси №№117,124,145,148,149,150,200,214,215,200,221.

Остановочные пункты городского транспорта находятся на магистральных улицах. Расстояние между остановками общественного транспорта не превышает 500 м.

Пересечение магистральных улиц решены в одном уровне, движение на перекрестках магистральных улиц, в настоящее время, регулируемое в районе пересечения ул. Люстдорфская дорога и ул. Артиллерийская с выполнением полос расширения; ул. Артиллерийская и ул. Краснова.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам магистральных и жилых улиц (переулка).

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

Техническая характеристика маршрутов электротранспорта представлена в таблице 6.

Таблица 6

| № маршрута | Маршрут | Протяженность (км) | Скорость движения (км/час) | Интервал движения (мин.) | Количество составов (единиц) |
|------------|---|--------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Трамвай | | | | | |
| 3 | Херсонский сквер – 2ст. Люстдорфской дороги | 17,7 | 13,6 | 6-7 | 12 |
| 13 | Пл. Старосенная – жилой массив «Школьный» | 16,1 | 15,8 | 9-10 | 7 |
| 26 | Пл. Старосенная – 11ст. Люстдорфской дороги | 22,1 | 17,1 | 9-10 | 9 |
| 27 | 11ст. Люстдорфской дороги – Рыбный порт | 15,6 | 17,8 | 25 | 2 |
| 31 | Пл. Старосенная – Люстдорф | 30,6 | 17,9 | 14-15 | 7 |

Техническая характеристика автобусных маршрутов представлена в таблице 7.

Таблица 7

| № маршрута | Маршрут | Протяженность (км) | Скорость движения (км/час) | Интервал движения (мин.) | Количество подвижного состава <u>будни</u> выходные (единиц) |
|------------|-------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 200а | Пос. Мизикевича- ЦПУ «Вокзал» | 30,2 | 18,9 | 20 | <u>5</u> 5 |
| 220а | Рыбпорт- ЦПУ «Вокзал» | 34,6 | 17,3 | 60 | <u>2</u> |

Техническая характеристика маршрутных такси представлена в таблице 8.

Таблица 8

| № маршрута | Маршрут | Протяженность (км) | Скорость движения (км/час) | Интервал движения (мин.) | Количество подвижного состава <u>будни</u> выходные (единиц) |
|------------|--|--------------------|----------------------------|--------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 117 | Аэропорт Центральный – ул. Ак.Воробьева | 37,5 | 28,8 | 4 | <u>22</u> 16 |
| 124 | ул. Ильфа и Петрова – пос.Сахарный | 33,0 | 23,6 | 4 | <u>23</u> 21 |
| 145 | Мемориал 411 батареи – ул. Ак. Заболотного | 65,0 | 24 | 3 | <u>50</u> 305 |
| 148 | ул. Архитекторская – пр. Александровский | 27,0 | 13,5 | 4 | <u>28</u> 23 |
| 149 | ул. Архитекторская – пр. Александровский | 24,4 | 15,2 | 5 | <u>120</u> 15 |
| 150 | ул. Королева – пр. Александровский | 24,4 | 17,4 | 3 | <u>27</u> 22 |
| 200 | Таврия В «Маршал» - ЦПУ «Вокзал» | 26,4 | 18,8 | 6 | <u>15</u> 15 |
| 214 | Свято-Иверский монастырь- ул. Неждановой (Онкодиспансер) | 38,1 | 19,1 | 6 | <u>20</u> 18 |
| 215 | ГКБ №11 (ул. Ак. Воробьева) – 16ст. Б.Фонтана | 35,6 | 17,8 | 8 | <u>16</u> 16 |
| 220 | Рыбпорт – ЦПУ «Вокзал» | 34,6 | 17,3 | 60 | <u>2</u> |
| 221 | Червоный хутор – Новый рынок | 37 | 23,1 | 3 | <u>31</u> 25 |

5.4. Озеленение и благоустройство.

Система озеленения рассматриваемой территории включает в себя участки зеленых насаждений приобъектных территорий производственных зданий, объектов коммунально-складского назначения и объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, элементов озеленения улиц, озеленение общего пользования Артиллерийского парка.

На рассматриваемой территории основным видом посадки деревьев вдоль улиц являются отдельностоящие рабатки и участки травяных газонов, на которых высажены деревья и кустарники. Основными элементами озеленения склонов являются отдельно стоящие деревья и кустарники. На территориях общественных объектов имеются озелененные участки с отдельно растущими деревьями.

В соответствии с Программой развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013г.г., в перечне территорий предназначенных под разбивку новых скверов, зеленых зон и реконструкции, существующих не значатся участки, расположенные на территории разработки ДПТ. Участок зеленой зоны Артиллерийского парка находятся на обслуживании в КП «Горзелентрест».

Благоустройство существующих улиц включает в себя наличие твердого покрытия проезжей части, мощение тротуаров, устройство въездов на участки новообразованной общественной застройки, приобъектные территории производственных зданий, объектов

коммунально-складского назначения и объектов инженерно-транспортной инфраструктуры. Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительного-монтажных работ.

5.5. Планировочные ограничения.

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

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

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

Охранный зона от ТП составляет 3,0 м. Расстояние от ТП составляют: 10 м до окон жилых и общественных зданий; 25 м до лечебных и 15 м до оздоровительных учреждений. Защитная зона ГРП (ШРП) составляет в зависимости от давления газа на входе – 10 - 15м.

Размещение новых отдельно стоящих ТП, ГРП не предусмотрено.

- расстояние от объектов инфраструктуры

существующие

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

Расстояние от контактных проводов трамвайных и троллейбусных линий следует принимать до жилых и общественных зданий - не менее 5 м.

Расстояние от станций технического обслуживания легковых автомобилей приняты, исходя из числа машино-мест, и составляют: 15 м до общественных зданий (при количестве постов до 10 шт.); 20м до общественных зданий (при количестве автомобилей до 30 шт.).

прогнозируемые

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

Расстояние от станций технического обслуживания легковых автомобилей приняты, исходя из числа машино-мест, и составляют: 15м до общественных зданий (при количестве постов до 10 шт.); 20м до общественных зданий (при количестве автомобилей до 30 шт.).

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

существующие

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

прогнозируемые

На рассматриваемой территории предусматривается подземная водопроводная насосная

станция для водоснабжения и пожаротушения торгового предприятия. Водопроводная насосная станция работает без разрыва струи.

Согласно Положения о порядке проектирования и эксплуатации зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» от 18.12.1982г. №2640-82, зона санитарной охраны первого пояса для насосной станции составляет – 15м. В вышеуказанной зоне отсутствует какое-либо строительство и источники негативного влияния на окружающую среду.

- зоны охраны памятников культурного наследия, археологического культурного слоя, исторического ареала населенного пункта
существующие

В границах разработки ДПТ имеются памятники культурного наследия и зона охраны археологического культурного слоя.

Охранная зона недвижимых памятников культурного наследия составляет 50,0м. Хозяйственная деятельность на территории памятника археологии не предусмотрена.

Хозяйственная деятельность на недвижимых объектах культурного наследия не предусмотрена.

В границах разработки ДПТ имеется Курганный могильник эпохи бронзы II тыс. до н.э. (Артиллерийский парк), внесен в список памятников археологии местного значения решением Одесского областного исполкома от 25.12.1984г. №652.

Территория настоящего ДПТ расположена в границах зоны охраны археологического культурного слоя (объекта археологического наследия), граница которой проходит:

- вдоль Люстдорфской дороги от пересечения с Ипподромным переулком до пересечения с ул. Артиллерийской;

- вдоль ул. Артиллерийской от пересечения с Люстдорфской дорогой до пересечения с ул. Краснова;

- вдоль коммунальной территории вдоль ул. Краснова от пересечения с ул. Артиллерийской до пересечения с Ипподромным переулком;

- вдоль Ипподромного переулка от пересечения с ул. Краснова до пересечения с Люстдорфской дорогой.

прогнозируемые

Проектными решениями настоящего ДПТ объекты культурного наследия, территория памятника археологии местного значения (Курганный могильник) не подлежат изменению.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

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

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

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

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

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

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

Охранная зона вдоль линий электропередач напряжением 110 кВ принята 20м.

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

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

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

В границах разработки ДПТ имеются Земли обороны (земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности воинских частей, учреждений, военно - учебных заведений, предприятий и организаций Вооруженных Сил Украины, других военных формирований, образованных в соответствии с законодательством Украины).

- границы красных линий улиц

существующие

Ширина улиц в границах красных линий улиц составляет:

ул. Люстдорфская дорога – 75,0м.

ул. Краснова – 35,0м.

ул. Артиллерийская – 65,0м.

прогнозируемые

Проектом детального плана территории предусмотрено изменение ширины улиц в красных линиях, расширение выполнялось за счет полос озеленения. При этом учитывались границы существующих землепользователей.

Ширина улиц в границах красных линий улиц составляет:

ул. Люстдорфская дорога – 35,0м.

ул. Краснова – 35,0м.

ул. Артиллерийская – 25,0м.

пер. Ипподромный – 25,0м.

- гранично допустимая высота зданий

В границах разработки ДПТ высота зданий ограничена отметкой +150 м над уровнем дневной поверхности земли (обеспечение безопасности полетов).

В указанных границах высота зданий ограничена требованиями, определяемыми ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2014, ДБН Б.2.2-2-2008.

- максимально допустимый процент застройки земельного участка

Максимально допустимый процент застройки земельного участка – 40 %.

- отступ до границ красных и линий регулирования застройки

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

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

- минимально допустимые расстояния до существующих зданий и сооружений

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

6. Использование территории.

На настоящее время, в границах разработки ДПТ размещаются объекты коммунального назначения, объекты специального назначения и территория рекреационного назначения.

Территория в границах разработки по назначению подразделяется на следующие виды:

- Территория объектов коммунального назначения;
- Территория объектов специального назначения;

- Территория рекреационного назначения.

Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в таблице 9.

Таблица 9

| п/п | Элементы территории | Показатели | |
|----------|--|------------|------|
| | | га | % |
| | Территория в границах разработки ДПТ, в том числе: | 37,26 | 100% |
| <u>1</u> | <u>В границах красных линий, в том числе:</u> | = | = |
| 1.1 | <i>Территория объектов коммунального назначения (СТО, АЗС, склады)</i> | 6,44 | 17 |
| 1.2 | <i>Территория объектов специального назначения (пенитенциарные учреждения)</i> | 10,28 | 28 |
| 1.3 | <i>Территория рекреационного назначения</i> | 12,21 | 33 |
| <u>2</u> | <u>За границах красных линий, в том числе:</u> | = | = |
| 2.1 | <i>Территории, занятые улицами и дорогами</i> | 2,80 | 7 |
| 2.2 | <i>Территории озелененные в границах транспортной зоны</i> | 5,53 | 15 |

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

Структура застройки.

На настоящее время, в границах разработки ДПТ размещаются объекты коммунального назначения, объекты специального назначения и территория рекреационного назначения.

Территория в границах разработки по назначению подразделяется на следующие виды:

- Территория объектов коммунального назначения;
- Территория объектов специального назначения;
- Территория объектов общественного значения;
- Территория рекреационного назначения.

Ниже в таблице 10 приведено проектное распределение территории в пределах разработки ДПТ на расчетный срок.

Таблица 10

| п/п | Элементы территории | Показатели | |
|-----|--|------------|------|
| | | га | % |
| | Территория в границах разработки ДПТ, в том числе: | 37,26 | 100% |
| 1 | В границах красных линий, в том числе: | 32,82 | 88 |
| 1.1 | <i>Территория объектов коммунального назначения (СТО, АЗС, склады)</i> | 3,15 | 8 |
| 1.2 | <i>Территория объектов специального назначения (пенитенциарные учреждения)</i> | 10,28 | 28 |
| 1.3 | <i>Территория общественной застройки, в том числе:</i> | 4,47 | 12 |

| | | | |
|-----|--|-------|----|
| | <i>предприятия торговли</i> | 4,47 | 12 |
| 1.4 | <i>Территория рекреационного назначения</i> | 14,92 | 40 |
| 2 | За границах красных линий, в том числе: | 4,44 | 12 |
| 2.1 | <i>Территории, занятые улицами и дорогами</i> | 3,18 | 9 |
| 2.2 | <i>Территории озелененные в границах транспортной зоны</i> | 1,26 | 3 |

7. Характеристика видов использования территории.

Участок разработки ДПТ подразделяется на различные типы зон и подзон.

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

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

Зона «О» - непромышленная зона (объекты гражданского назначения), которая представлена подзоной «О-6».

Территория подзоны «О-6» (торговая зона) предназначена для размещения магазинов, торговых центров, рынков.

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

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

Зона «Р» представлена территориями, которые предназначены для размещения природно-заповедных территорий, национальных и региональных природных парков, природных заказников, ботанических садов, зоологических парков, памятников садово-парковой архитектуры.

Территория подзоны "Р-3" - рекреационная зона озелененных территорий общего пользования.

Зона «С» предназначена для размещения военных городков, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства со специальными инженерными сооружениями, мест захоронений отходов, мест складирования и хранения энергоносителей, химикатов и других материалов высокой взрывопожарной опасности.

Территория подзоны "С" - специальная зона.

Зона «КС» коммунально-складская зона.

Территория подзоны "КС-5" – зона размещения объектов 5-го класса санитарной классификации. Предназначены для размещения объектов, которые требуют установления санитарно-защитных зон – 50м.

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

7.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.

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

Совокупность видов использования и предельных параметров нового строительства и реконструкции объектов архитектуры в составе градостроительного регламента являются

едиными для всех объектов в пределах соответствующей зоны, если иное не оговорено в составе регламента.

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

Границами зон приняты: красные линии улиц, границы земельных участков и границ природных объектов.

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

– виды разрешенного (преимущественного и сопутствующего), а также допустимого использования земельных участков;

– граничные параметры разрешенного нового строительства и реконструкции объектов архитектуры, которые излагаются в составе градостроительных условий и ограничений застройки земельных участков.

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

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

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

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ выделены территориальные зоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Постановление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)» (см. таблица 11).

Таблица 11

| I. Непроизводственные (общественные) зоны: | |
|---|---|
| О-6 | Торговая зона |
| II. Ландшафтно-рекреационные зоны: | |
| Р-3 | Рекреационная зона зеленых территорий общего пользования |
| III. Зоны транспортной инфраструктуры: | |
| ТР-2 | Зона транспортной инфраструктуры. |
| IV. Коммунально-складская зона: | |
| КС-5 | Зона размещения объектов 5-го класса санитарной классификации |
| V. Специальная зона: | |
| С | Специальная зона |

8. 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.

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

На территории прилегающих кварталов размещается многоэтажная жилая застройка, объекты коммунального назначения, объекты общественной застройки. Вдоль ул. Люстдорфская дорога имеется закрытое кладбище "2-е Христианское".

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

Намерениями инвестора планируется реконструкция территории существующих нежилых зданий и сооружений складского комплекса под объект общественной торговли - торговый центр.

В виду отсутствия намерений к организации рассматриваемой территории, проектные решения части таковой территории настоящего ДПТ выполняются на срок реализации 3-7 лет (I этап). Проектными решениями генерального плана г. Одессы запланировано освоение территории, предусмотренной под реконструкцию для размещения общественных объектов и отдельных центров обслуживания. Освоение оставшейся территории запланировано на расчетный срок (до 2031г.). Планировочные решения оставшейся части территории будут намечены на последующих ДПТ.

Проектными решениями последующих ДПТ должны быть установлены границы зоны общего пользования - Артиллерийского парка.

Согласно раздела 13 «Основные организационные мероприятия по реализации генерального плана» генерального плана г. Одессы, определены такие мероприятия, как проведение технической инвентаризации зеленых насаждений города и создание кадастра зеленых насаждений города.

Постановлением Кабинета Министров Украины от 25.08.2004 № 1094 " Об утверждении Порядка разработки проектов землеустройства по организации и установлению границ территорий природно-заповедного фонда, другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения" установлен механизм разработки проектов землеустройства по организации и установлению границ территорий природно-заповедного фонда, другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения (далее - проект землеустройства). В соответствии с которым при разработке проекта землеустройства проводятся подготовительные работы, которые включают: **изучение и анализ:** обоснование необходимости создания или объявления территории природно-заповедного фонда, другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; **планово-картографических материалов с определением объемов полевых и камеральных работ по их обновлению, земельно-учетной документации, материалов отвода земель в пределах соответствующей территории природно-заповедного фонда, другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; градостроительной документации; проектной документации по вопросам охраны окружающей природной среды, сохранение объектов культурного наследия; другой документации, необходимой для разработки проекта землеустройства; **определение режима территории, в том числе охранных обязательств и ограничений на использование земельного участка.****

Поэтому, материалы разработанной градостроительной документации **на перспективу** могут служить исходными данными для разработки проекта землеустройства по определению границ Артиллерийского парка.

8.1. Режим использования зон охраны памятников

По данным Управления охраны культурного наследия Одесской областной государственной администрации, согласно материалов Историко-архитектурного опорного плана, проекта охраны и определения границ исторических ареалов г. Одессы, утвержденных приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08, в границах рассматриваемой территории размещены:

– Курганный могильник эпохи бронзы II тыс.до н.э. (Артиллерийский парк), внесен в список памятников археологии местного значения решением Одесского

областного исполкома от 25.12.1984г. №652;

- ул. Люстдорфская дорога, 7 - здание бывшей колонии малолетних преступников, сооруженное в конце XIX ст., поставлено на государственный учет, как памятник архитектуры и градостроительства местного значения решением Одесского областного исполкома от 27.12.1991г. №580;

- ул. Люстдорфская дорога, 5 - (сквер на месте Еврейского кладбища) памятник на месте расстрела в ночь на 2 марта 1918г. англо-французскими оккупантами членов "Иностранной коллегии", поставлен на государственный учет, как памятник истории местного значения решением Одесского областного исполкома от 12.04.1964г. №581.

Вышеуказанные объекты культурного наследия расположены в границе зоны охраны археологического культурного слоя (объекта археологического наследия), граница которой проходит:

- вдоль Люстдорфской дороги от пересечения с Ипподромным переулком до пересечения с ул. Артиллерийской;

- вдоль ул. Артиллерийской от пересечения с Люстдорфской дорогой до пересечения с ул. Краснова;

- вдоль коммунальной территории вдоль ул. Краснова от пересечения с ул. Артиллерийской до пересечения с Ипподромным переулком;

- вдоль Ипподромного переулка от пересечения с ул. Краснова до пересечения с Люстдорфской дорогой.

Объекты культурного наследия, а также территория памятника археологии местного значения (Курганный могильник), проектными решениями настоящего ДПТ не подлежат сносу, перемещениям либо другим изменениям.

Границы и режим использования памятников культурного наследия определены научно-проектной документацией, утвержденной приказом Министерства культуры Украины от 20.06.2008 г. № 728/0/16-08.

На вышеуказанные здания и сооружения распространяется действие Закона Украины «Об охране объектов культурного наследия» в части обеспечения мероприятий о защите объектов культурного наследия, сохранении традиционного характера среды исторического населенного пункта, ограничение строительных, земельных и других работ, которые негативно влияют на состояние объектов культурного наследия и их исторического окружения.

В соответствии со ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия», с целью защиты традиционного характера среды отдельных памятников, вокруг которых должны быть установлены зоны охраны памятников: **охранные зоны.**

Согласно п. 3 «А. Охранные зоны» Временной инструкции по организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской ССР, утвержденная Госстроем УССР и Министерством культуры УССР по согласованию Украинского общества охраны памятников истории и культуры от 09.08.1968г., границы охранных зон определяются с учетом существующих границ (улицы, кварталы, скверы и др.) и исторической топографии местности. Наименьшим отдалением границы охранной зоны от памятника следует считать – 50,0м.

В виду отсутствия установленных зон охраны объектов культурного наследия, проектными решениями настоящего ДПТ определены зоны охраны для памятника архитектуры и градостроительства местного значения (здания бывшей колонии малолетних преступников), и памятника истории местного значения (памятника на месте расстрела в ночь на 2 марта 1918г. англо-французскими оккупантами членов «Иностранной коллегии»). Границы охранной зоны установлены от внешних габаритов памятников культурного наследия на расстоянии минимального отдаления - 50,0м.

Согласно п. 3.4 ДБН Б.2.2-2-2008, в охранной зоне при согласовании с соответствующим органом охраны культурного наследия и соответствующим органом по вопросам градостроительства и архитектуры могут выполняться:

- работы, связанные с сохранением, реабилитацией и восстановлением зданий и

сооружений, перепланирование и отделка, формирующие историческую среду памятника;

- устройство дорог и дорожек, в отдельных случаях небольших автостоянок, внешнего освещения, озеленение и отделка, размещение рекламы, установления информационных стендов и витрин, относящихся к памятнику, и обеспечение других форм благоустройства, вызванных условиями современного использования, но только такими, которые не нарушают традиционного характера среды памятника и природного ландшафта, который подчинен памятнику;

- земельные работы, если они не нарушают среду памятника и имеющихся археологических объектов;

- замена предприятий, мастерских, складов, которые выводят из зоны, и зданий, которые сносятся, зданиями и сооружениями или зелеными насаждениями, которые не мешают визуальному восприятию и сохранению памятника, и не нарушают ее окружения;

- выборочные реконструкция и увеличение размеров отдельных зданий, которые не нарушают традиционный характер среды, в соответствии с разработанными и согласованными историко-градостроительными обоснованиями;

- новое строительство возможно лишь в исключительных случаях и только по проектам, разработанным на основании историко-градостроительных обоснований и согласованными с соответствующими государственными органами охраны культурного наследия.

В границах охранной зоны памятника на месте расстрела в ночь на 2 марта 1918г. англо-французскими оккупантами членов «Иностранной коллегии» отсутствуют какие-либо здания и сооружения, в границах охранной зоны здания бывшей колонии малолетних преступников имеются существующие здания и сооружения пенитенциарной службы УПТРК Воинской части 3003 ВВ МВС Украины, поэтому в дальнейшем, при уточнении границ охранной зоны памятников, необходимым будет разработка научно-проектной документации «Зоны охраны памятника (памятников) архитектуры и градостроительства», порядок разработки, согласования, утверждения и использования, которой приведен в п. 4 ДБН Б.2.2-2-2008.

Согласно ст. 22 Закона Украины «Об охране культурного наследия», памятники, их части, связанное с ними движимое и недвижимое имущество запрещается сносить, изменять, заменять, передвигать (переносить) на другие места.

Согласно п. 3 ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия», на охраняемых археологических территориях, в границах зон охраны памятников запрещаются градостроительные, архитектурные или ландшафтные преобразования, строительные, мелиоративные, путевые, земляные работы без разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия.

Согласно ст. 17 Закона Украины «Об охране культурного наследия», земли, на которых расположены памятники археологии, принадлежат к землям, которые могут находиться исключительно в государственной собственности.

Согласно режиму использования зон охраны археологического культурного слоя, который установлен научно-проектной документацией, утвержденной приказом Министерства культуры Украины от 20.06.2008 г. № 728/0/16-08, на всех участках зон охраны археологического культурного слоя (объектов археологического наследия) устанавливается единый режим использования территории:

- заключение охранных договоров с землесобственниками и землепользователями в границах территории памятников;

- все строительные и земляные работы, посадка деревьев производится с разрешения Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия с

обязательным археологическим надзором;

- до начала крупных земляных или строительных работ на участках археологического культурного слоя должны проводиться археологические исследования в соответствии с планами размещения строительства;

- по завершению археологического исследования участки культурного слоя, определенные и оставленные на месте фрагменты древних объектов и сооружений подлежат охране как недвижимые памятники культурного наследия. В случае их отсутствия, полностью изученные участки археологического слоя, по решению Управления культуры национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Государственного органа охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации исключаются из состава зон охраны археологического культурного слоя.

Согласно ст. 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия», если во время проведения каких-либо земляных работ будет выявлено находку археологического или исторического характера, исполнитель работ обязан приостановить их дальнейшее ведение и на протяжении одного дня сообщить о находке Управление культуры национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Государственного органа охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.

Согласно ст. 37 Закона Украины «Об охране культурного наследия», строительные, мелиоративные, путевые и другие работы, которые могут привести к разрушению, уничтожению или повреждению объектов культурного наследия, производятся после полного исследования этих объектов за счет средств заказчиков указанных работ.

9. Предложения по зонированию территории.

Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории.

Условия и ограничения застройки земельных участков.

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

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-6 – Торговая зона.

Предназначена для размещения магазинов, торговых центров, рынков.

Преимущественные виды использования:

- торговые центры;
- рестораны и кафе.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения автомобилей (подземные и наземные) при общественных зданиях;
- сооружения коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимой для обслуживания данной зоны или города в целом (при обязательном соблюдении государственных строительных, санитарных, противопожарных норм и правил).

Допустимые виды использования:

- все типы использования, разрешенные в зонах О, которые могут размещаться в отдельном здании или на каком-либо этаже здания иного назначения.

II. Ландшафтно-рекреационная зона.
P-3 – Рекреационная зона озелененных территорий
общего пользования.

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

Преимущественные виды использования:

- озелененные территории;
- водно-оздоровительные комплексы;
- физкультурные площадки; лодочные станции, яхтенные клубы;
- здания и сооружения административного и хозяйственного назначения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- сооружения коммунальной и инженерно-технической инфраструктуры, необходимые для обслуживания данной зоны;
- выездные; кафе, пункты питания, торговли и сервисного обслуживания;
- пункты проката спортивного инвентаря;
- соответственно оборудованные экспозиционные зоны, устанавливаются администрацией.

Допустимые виды использования:

- открытые автостоянки для легковых автомобилей;
- временные павильоны и киоски для любых видов розничной торговли и обслуживания;
- малые архитектурные формы.

Основные виды использования могут осуществляться лишь при условии, что такая деятельность не противоречит целевому назначению территорий и объектов природно-заповедного фонда, установленным требованиям по охране, воспроизводству и использованию их природных комплексов и отдельных объектов.

III. Зоны транспортной инфраструктуры.
Зона транспортной инфраструктуры TP-2.

К данной зоне относятся территории улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования.

- проезжие части, пешеходные тротуары городских улиц;
- подземные пешеходные переходы с выходами;
- защитные зеленые насаждения вдоль проезжей части;
- мосты, тоннели, транспортные развязки.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- площадки для стоянки автотранспорта;
- пункты остановки пассажирского транспорта и их оборудования;
- троллейбусные линии и их обустройства
- сооружения линейного и энергетического хозяйства;
- сооружения сигнализации и связи городского электротранспорта;
- инженерные коммуникации;
- ограждение улиц и отбойники;

- дорожная информация (знаки и др.).

Допустимые виды использования.

- элементы наружной рекламы;
- малые архитектурные формы коммерческого назначения площадью не более 20 м², которые не имеют фундамента;
- архитектурные формы благоустройства (фонтаны, клумбы, декоративные насаждения, площадки отдыха);
- памятники.

IV. Коммунально-складская зона.

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

Данная территория предназначена для размещения предприятий, которые являются источником загрязнения окружающей среды и требуют санитарно-защитных зон до 50м.

Преимущественные виды использования.

- объекты складского назначения различного профиля;
- предприятия коммунального хозяйства.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

Допустимые виды использования.

- производственные предприятия V класса вредности.

IV. Зоны транспортной инфраструктуры.

Специальная зона С.

Данная зона предназначена для размещения военных городков, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства со специальными инженерными сооружениями, мест захоронений отходов, мест складирования и хранения энергоносителей, химикатов и других материалов высокой взрывопожарной опасности

Преимущественные виды использования.

- предприятия, организации и учреждения обороны и безопасности.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- общественные здания;
- гаражи и открытые стоянки;
- сооружения коммунальной и инженерной инфраструктуры, необходимой для обслуживания данной зоны.

Допустимые виды использования.

- производственные предприятия V класса вредности.

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-6 – Зоны общегородского центра.

Таблица 12

| Градостроительные условия и ограничения: | | |
|--|---|---|
| 1 | Предельно допустимая высота строений | ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3. Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли. |
| 2 | Максимально допустимый процент застройки земельного участка | Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». |
| 3 | Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки) | Не определяется. |
| 4 | Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки | Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала. |
| 5 | Планировочные ограничения | Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м, расстояние до окон офисных помещений – 10 м. |
| 6 | Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений | Согласно п.3.13, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов». |
| 7 | Охранные зоны инженерных коммуникаций | Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией. |
| 8 | Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства» | Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке. |
| 9 | Требования к благоустройству (в том числе, восстановлению территорий) | Согласно требований ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий». Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение. |
| 10 | Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей | В соответствии: с п.п. 7.26-7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; |

| | | |
|----|---|---|
| | | ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». |
| 11 | Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта | В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4) |
| 12 | Требования по охране культурного наследия | В соответствии с плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия. |
| 13 | Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями | В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». |

10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.

Архитектурно-планировочными намерениями инвестора предусмотрена реконструкция нежилых зданий и сооружений под размещение гипермаркета. В основу застройки участка положен проект – аналог, соответствующий намерениям инвестора.

Согласно проектным решениям ДПТ, на территории площадью 4,47га планируется разместить торговый центр с торговой площадью 13 310,0м².

Архитектурное и конструктивное решение гипермаркета планируется выполнить по индивидуальному проекту.

Планировочная организация застройки выполнена с основной привязкой к ул. Краснова. Запланировано два основных въезда и выезда с территории, которые ориентированы на магистраль ул. Краснова и два второстепенных с пер. Ипподромный. Въезд-выезд для крупногабаритного вида транспорта ориентирован с ул. Краснова и пер. Ипподромного с зоны погрузки и разгрузки. Процесс погрузки-разгрузки будет осуществляться в ночное время суток.

Для обслуживания автомобилей посетителей предусмотрено разместить станцию технического обслуживания с 16 постами мойки.

На территории предусматриваются следующие зоны: зона покупателей, зона разгрузки и погрузки, хозяйственная зона, зона временного хранения транспорта посетителей.

Автостоянки для временного хранения легковых автомобилей размещаются, в основном, вокруг гипермаркета. Общее количество парковочных мест составляет - 564шт. Для удобства разезда транспортных средств посетителей предусмотрена безопасная система проездов. Проезды выполнены шириной 3,5м и 7,0м.

Озеленение территории выполнено вдоль улицы Краснова и пер. Ипподромный.

11. Жилой фонд и расселение.

Проектными решениями генерального плана г. Одессы на расчетный срок, рассматриваемая территория предусмотрена под размещение общественных центров и отдельных объектов обслуживания.

Жилая застройка в границах настоящего ДПТ не предусмотрена.

12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

Исторически сложившаяся ситуация развития района – организация территорий под размещение объектов коммунального и инженерно-транспортного назначения, сохраняется в настоящее время.

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

В непосредственной близости располагаются многоквартирные жилые дом, общественные здания и сооружения.

В таблице 13 приведены технико-экономические показатели реконструируемой территории гипермаркета.

Таблица 13

| №№ | Показатель | Единица измерения | Количество |
|--------------------|--|-------------------|------------|
| Гипермаркет | | | |
| 1 | Общая площадь территории, в том числе: | га | 4,467 |
| 2 | Площадь застройки, в том числе: | м ² | 20 825,0 |
| | гипермаркета | м ² | 20 302,0 |
| | мойки | м ² | 523,0 |
| 3 | Площадь благоустройства | м ² | 23 845,0 |
| 4 | Площадь мощений | м ² | 20 271,4 |
| 5 | Площадь озеленения | м ² | 3 573,6 |
| 6 | Площадь торговых помещений | м ² | 13 310,0 |
| 7 | Общая площадь помещений гипермаркета | м ² | 22 294,5 |
| 8 | Условная высота помещений гипермаркета | м | 3,5 |
| 9 | Условная высота здания гипермаркета | - | - |
| 10 | Количество машино-мест хранения гипермаркета | шт. | 564 |
| 11 | Количество постов мойки | шт. | 16 |

В общую площадь помещений гипермаркета входят следующие помещения: торговый зал, технологические помещения, склад, технические помещения на кровле, кафе, коридоры, антресольный этаж №1 (над складом), антресольный этаж №2 (кафе), антресольный этаж №3 (администрация), подвал.

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

В пределах границ разработки ДПТ предусматривается реконструировать ул. Краснова и ул. Люстдорфская дорога под магистраль общегородского значения, ул. Артиллерийскую - магистраль районного значения.

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

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

До реконструкции квартала в границах разработки настоящего ДПТ:

1. ул. Краснова характеризуется следующим:

- магистраль общегородского значения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1770 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,5м;

- ширина улицы в границах красных линий – 35,0м, 44,0м;
- скорость движения 60км/час.

2. ул. Люстдорфская дорога характеризуется следующим:

- магистраль общегородского значения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 3190 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,0м;
- ширина улицы в границах красных линий – 75,0м;
- скорость движения 60км/час.

В границах улицы осуществляется движение рельсового общественного электротранспорта.

3. ул. Артиллерийская характеризуется следующим:

- магистраль районного значения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 2590 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 5,5м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,8м;
- ширина улицы в границах красных линий – 65,0м;
- скорость движения 60км/час.

4. Ипподромный переулок характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 200 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 1,5м;
- скорость движения 60км/час.

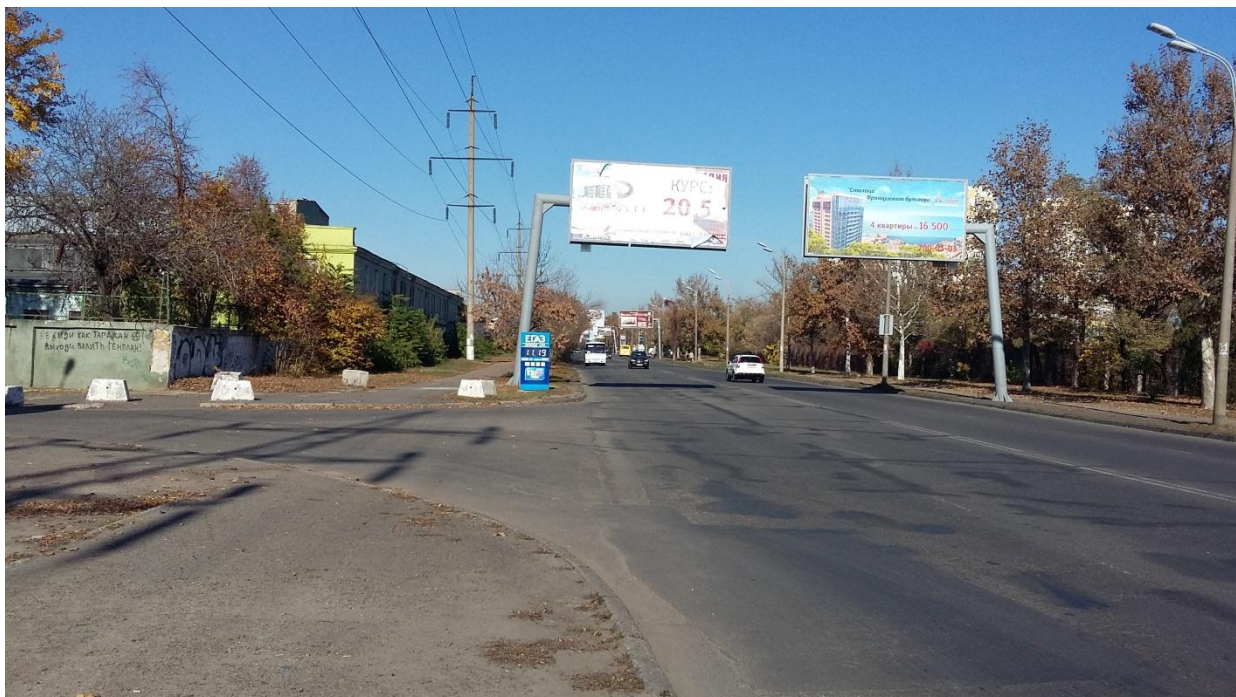


Фото 3. Пересечение ул. Краснова и пер. Ипподромного

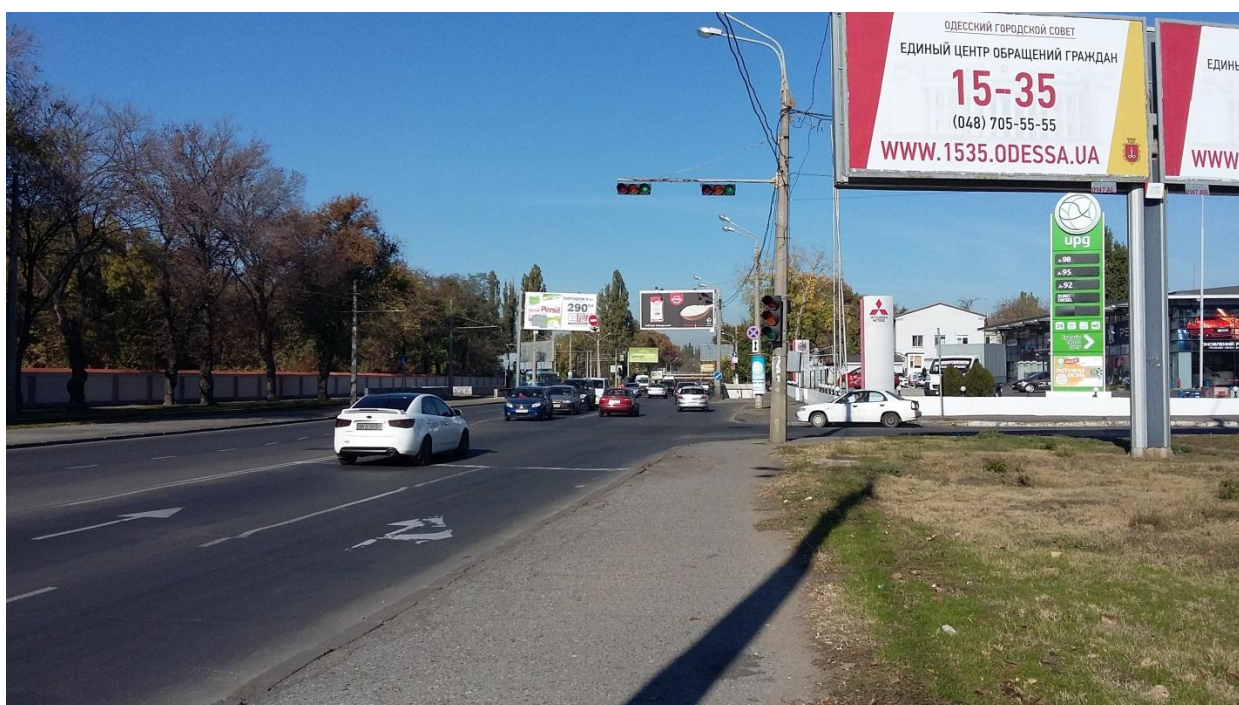


Фото 4. Пересечение ул. Артиллерийской и Люстдорфской дороги

Характеристики улиц в границах ДПТ на период разработки проекта планируется изменить.

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



Фото 5. Пересечение пер. Ипподромного и Люстдорфской дороги

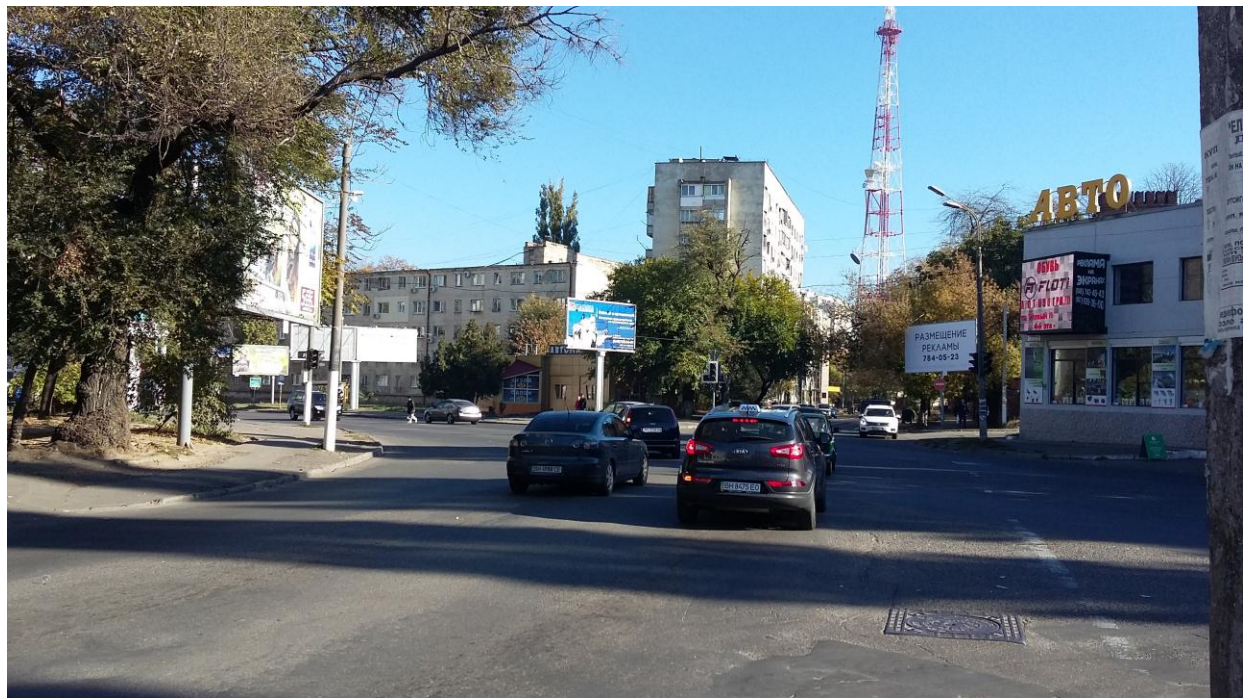


Фото 6. Пересечение ул. Артиллерийской и ул. Краснова

Проектными решениями предусматривается:

- расширение проезжей части ул. Люстдорфская дорога до 5 полос за счет пешеходной части, с организацией "реверсивного" движения. Изменение направления движения транспорта средней полосы будет определено в зависимости от рабочего времени;

- расширение проезжей части ул. Артиллерийская до 2 полос в каждом направлении.

Расширение проезжей части выполнено за счет полос озеленения. Предусмотрена пешеходная сеть;

- устройство уширения проезжей части ул. Краснова в районе пересечения с пер. Ипподромным с дальнейшей организацией непрерывного движения транспорта по

эстакаде.

Расширение проезжей части выполнено за счет полос озеленения. Предусмотрена пешеходная сеть.

Согласно примечанию 5 табл. 7.27 ДБН 360-92**, в условиях реконструкции допускается уменьшать ширину полос движения для магистральных улиц до 3,5м.

После реконструкции квартала в границах разработки настоящего ДПТ:

1. ул. Краснова характеризуется следующим:

- магистраль общегородского значения регулируемого движения, непрерывного движения (на эстакаде);
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1770 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75м;
- ширина полосы движения на эстакаде – 3,5м;
- количество полос движения – 4;
- количество полос движения на эстакаде - 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,0м;
- ширина улицы в границах красных линий – 35,0м-44,0;
- скорость движения 60км/час.

Для создания условий, исключающих скопление транспорта на ул. Краснова, и обеспечения необходимого норматива времени на передвижение, наряду с другими мероприятиями, необходимыми для увеличения скорости движения транспорта и скоростей сообщения с безусловным обеспечением высокой степени безопасности движения транспорта и пешеходов, проектными решениями настоящего ДПТ, принимая во внимание фактического состояния ул. Краснова, как городской скоростной дороги, **принято выполнить часть магистрали общегородского значения регулируемого движения путем организации его по эстакаде.**

Непрерывное движение автотранспорта по ул. Краснова осуществляется по эстакаде, расположенной в районе пересечения ул. Краснова и пер. Ипподромного.

Въезд-выезд на эстакаду с центральной части города предусмотрена в районе расположения АЗС (ул. Краснова, 3б).

Въезд-выезд на эстакаду с территории жилой и общественной застройки Киевского района осуществляется в районе расположения Одесского государственного аграрного университета (ул. Краснова, 3а).

Движение пешеходов на эстакаде предусматривается только для обслуживания сооружения в качестве служебного прохода шириной 0,5м.

Движение под эстакадой предусмотрено:

- в районе пересечения ул. Краснова и пер. Ипподромный для пропуска транспорта движущегося по направлению к ул. Люстдорфская дорога; для транспорта, осуществляющего левый поворот для разворота по направлению к центральной части города, а также для въезда на территорию перспективной жилой и общественной застройки, расположенной на смежной территории;

- в районе примыкания въезда-выезда на территорию запланированного торгового центра для осуществления левоповоротного направления в сторону центральной части города, либо для въезда-выезда на территорию вышеуказанного объекта.

На участке ул. Краснова из-за подхода к перекрестку Краснова-пер. Ипподромный, примыкание к въезду-выезду на территорию крупного пассажирообразующего объекта, предусмотрено выполнить уширение проезжей части.

Уширение проезжей части устраивается для разгона (на въезде) и для торможения (на съезде), с целью исключения помехи для основного потока. Такие полосы называются переходно-скоростными. Они также предусмотрены в районе

подхода транспорта к эстакаде.

Для движения общественного транспорта выделена специальная полоса проезжей части шириной 3,75м. В районе размещения запланированной остановки, выполнен "открытый карман", который отделен от проезжей части пунктирной разметкой.

2. ул. Люстдорфская дорога характеризуется следующим:

- магистраль общегородского значения регулируемого движения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 3190 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 5;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,0м;
- ширина улицы в границах красных линий – 35,0м;
- скорость движения 60км/час.

В границах улицы осуществляется движение рельсового общественного электротранспорта.

3. ул. Артиллерийская характеризуется следующим:

- магистраль районного значения регулируемого движения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 2590 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,25м;
- ширина улицы в границах красных линий – 25,0м;
- скорость движения 60км/час.

4. Ипподромный переулок характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 200 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,0м;
- ширина улицы в границах красных линий – 25,0м;
- скорость движения 60км/час.

Пешеходные переходы выполнены наземными, которые размещаются на пересечении ул. Краснова и ул. Артиллерийская, ул. Краснова и пер. Ипподромный.

Для пересечения людей ул. Люстдорфская дорога и ул. Артиллерийская имеется существующий подземный переход, расположенный за границами разработки настоящего ДПТ.

Расчетное количество мест временного хранения легковых автомобилей посетителей гипермаркета определено исходя из требований табл. 7.6 ДБН 360-92** с изменениями (см. таблицу 14). По своим характеристикам, гипермаркет относится к торговым предприятиям с торговой площадью более 5000,0м².

Таблица 14

| № з/п | Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности | Количество машино-мест | |
|-------|--|------------------------|------------|
| | | согласно п. | по расчету |
| 1 | торговый центр с торговой площадью более 5000м ² | 5-8 | 665-1065 |

Исходя из приложения 4 табл. 7.6 ДБН 360-92**, в реконструируемых районах общее количество мест хранения для торговых предприятий может быть уменьшено на 20 %. Исходя из вышеизложенного, общая потребность в местах временного хранения составляет 564 мест. Для хранения автотранспорта людей с ограниченными физическими возможностями – не менее 10% - 56.

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

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

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

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

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

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

На территории имеется хозяйственная зона с размещением площадки для сбора твердых бытовых отходов. Вывоз мусора производится городскими службами не менее 2–х раз в сутки. Для сбора крупногабаритного мусора на придомовых территориях предусмотрены отдельностоящие контейнерные площадки.

В границах разработки ДПТ имеются магистральные сети электроснабжения.

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

Канализационный коллектор глубокого заложения расположен в подземном пространстве под территорией проезжей частью жилого квартала. В границах охранный зоны коллектора размещение зданий и сооружений не предусматривается.

15. Водоснабжение и канализация.

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

Для обеспечения водоснабжения торгового центра предусматривается устройство подземной насосной станции подкачки воды и хранения суточного запаса воды, которые размещаются на территории запланированного объекта.

Тушение пожаров предусматривается через гидранты, которые устанавливаются на сети хозяйственного водопровода и обеспечивают тушение каждого строения из двух гидрантов. Хранение запаса воды для нужд пожаротушения производится в подземных резервуарах, расположенных на территории запланированного объекта.

В связи с тем, что централизованный водопровод является основным источником

воды, полив предусматривается из хозяйственно-питьевого водопровода два раза в сутки по два часа в часы минимального водопотребления.

По данным ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ» объем водопотребления объектов (промышленность), размещенных на территории разработки ДПТ, составляет на данный момент 0,3 тыс. м³/сут., протяженность водопроводных сетей в настоящее время составляет L=3,42 км, в том числе:

- ø 150, L=0,95 км;
- ø 300, L=0,605 км;
- ø 450, L=0,92 км;
- ø 600, L=0,945 км.

Материал труб – чугун.

Водоотведение от объектов (промышленность), размещенных на территории разработки ДПТ составляет на данный момент 0,3 тыс. м³/сут., протяженность сетей водоотведения в настоящее время составляет L=0,893 км, в том числе:

- ø 300, L=0,223 км;
- ø 600, L=0,45 км.
- ø 1200, L=0,22 км.

Материал труб – бетон.

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

Водоснабжение осуществляется от насосной станции «Главная».

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

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

Существующий коллектор глубокого заложения диаметром 600мм проложен вдоль ул. Люстдорфской дороги и коллектор глубокого заложения диаметром 600мм проложен вдоль ул. Краснова.

На перспективу устройство ливневой канализации по магистралям не планируется. В границах настоящего ДПТ планируется

Для отвода сточных производственных вод с мойки предусмотрены очистные сооружения.

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

16. Электроснабжение.

Электроснабжение существующей застройки осуществляется от ПС «Артиллерийская» 110/10 кВ.

На территории разработки ДПТ размещение отдельной трансформаторной подстанции не планируется. Помещения трансформаторной будут встроенные в здание торгового центра.

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 6,12МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 4,8МВт.

Прогнозируемые объемы дополнительной мощности для электроснабжения объектов, размещаемых на данной территории составляют ориентировочно 1,23МВт.

Магистральные воздушные линии электропередач на территории торгового центра

отсутствуют. Линии электропередач мощностью 110кВт проходят по смежной территории.

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

Территория на удалении от ТП на 3,0м является охранной зоной и ограждается сетчатым ограждением. Санитарный разрыв до жилых и общественных зданий – 10м.

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

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

17. Тепло- и газоснабжение.

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

По данным Коммунального Предприятия «Теплоснабжение города Одессы», тепловые сети и абоненты КП «Теплоснабжение города Одессы» отсутствуют.

Теплоснабжение существующих зданий обеспечивается от местных источников.

По данным Публичного акционерного общества «Одессгаз» существующий расход газа – 1,816 млн. м³/год, в том числе на коммунально-бытовые услуги.

Протяженность газопроводов - общая – 1,506 км, в том числе:

- среднего давления – 1,072 км;

- низкого давления – 0,429 км.

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

Газоснабжение существующих и новых потребителей на рассматриваемой территории решается от существующих сетей и ШРП, расположенного в границах рассматриваемого ДПТ.

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

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

С целью улучшения экологического состояния окружающей среды, экономии топливно-энергетических ресурсов, дальнейшего повышения коэффициента эффективности превращения энергии, в том числе за счет отказа от строительства внешних тепловых сетей, на дальнейших этапах проектирования предлагается применение современных нетрадиционных источников теплоснабжения. Необходимо также рассмотреть возможность применения в архитектурных решениях объектов термо-ветро-установок в комплексе с теплогенераторами для систем отопления и горячего водоснабжения. Для этого следует предусматривать при соответствующем технико-экономическом обосновании гелиокотельные, гелиосистемы для обеспечения горячего водоснабжения.

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

18. Сети связи.

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

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

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

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

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство гипермаркета на реконструируемой территории, которые должны быть подключены к сетям средств связи (телефон), радиовещания, охранной сигнализации. Подключение планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должен быть разработан проект подключения к сетям и определена необходимость переноса существующих сетей. Протяженность переносимых сетей уточняется по проектным решениям.

19. Противопожарные мероприятия.

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

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства», «Правила пожарной безопасности в Украине», утвержденные приказом МВД Украины № 1417 от 30.12.2014 г. и зарегистрированные в Министерстве юстиции Украины № 252/26697 от 05. 03. 2015 г., ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», ДБН В.2.2-23~2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли», ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей», ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления», другими действующими строительными нормами и правилами и обеспечивают безопасную эксплуатацию зданий и сооружений комплекса.

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

Вокруг зданий предусмотрен проезд пожарных машин для обеспечения доступа пожарных подразделений. Подъезд организован вокруг здания торгового центра по проездам с асфальтобетонным покрытием.

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

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

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов и существующих пожарных резервуаров. Предусмотрены новые пожарные резервуары.

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

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

Расчет объема пожарных резервуаров.

Для общественных зданий:

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

Время тушения пожара 3 часа.

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

В границах разработки ДПТ имеется водоем, который может быть использован для пожарных нужд ориентировочным объемом – 250м^3 .

При разработке ДПТ планируется устройство 1 резервуара на территории торгового предприятия объемом 200м^3 .

Общий объем пожарных водоемов составит ориентировочно – **450м^3** .

При разработке ДПТ предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;

- строительство зданий с применением конструкций и материалов, обеспечивающих I-II степень огнестойкости;

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

- эвакуация людей осуществляется в течение расчетного времени;

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

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

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

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

20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

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

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

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

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

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

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-

геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками, как в глинистых грунтах, т.н. "мины", так и в известняках понтического возраста неогена "катакомбы", оползневые явления, развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи.

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

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

Необходимость проведения геофизических изысканий определяется на более поздних стадиях проектирования.

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

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

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

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

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

- предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня отрицательного воздействия возможных опасных процессов на защищаемые территории, здания и сооружения;
- наиболее полное использование местных строительных материалов и природных ресурсов;
- возможность преимущественного применения активных методов защиты;
- производство работ способами, не приводящими к появлению новых и (или) интенсификации действующих геологических процессов;
- сохранение заповедных зон, ландшафтов, исторических памятников и т. д.;
- сочетание указанных мероприятий с мероприятиями по охране окружающей среды.

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

Для предупреждения просадочности грунтов и достижения стойкой эксплуатационной надежности зданий и сооружений при строительстве следует выполнять как водопонижающие защитные мероприятия, так и повышени качества конструктивных мероприятий (повышение несущей способности и общей пространственной жесткости каркаса, увеличение стойкости с помощью гибких соединений конструкций, которые должны обеспечивать нормальную работу при деформациях оснований).

Так как лессовидные суглинки просадочные (II тип просадочности по грунтовым

условиям), то для подготовки оснований под капитальную застройку необходимо выполнить более детальное инженерно-геологическое и инженерно-строительное обследование участков под здания и сооружения.

Схема вертикальной планировки разработана в увязке с планировочными решениями на топографическом материале масштаба 1:1000, в соответствии с ДБН 360-92**, ДБН Б.1.1-14:2012. При разработке схемы были решены вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативного продольного профиля проездов, способы и направления отвода дождевых и талых вод. Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остается без изменений.

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

При реконструкции территории по магистралям разработки ДПТ на перспективу не планируется устройство участков ливневой канализации.

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

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

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

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

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

21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

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

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

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

По данным Департамента экологии и природных ресурсов места удаления отходов, склады непригодных и запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов на данной территории отсутствуют. Информация о превышении радиационного природного фона и радионуклидов – отсутствует. Источник загрязнения подземных вод расположен в районе разработки ДПТ наблюдается в местах скопления транспорта. Основным источником загрязнения воздуха является автотранспорт.

Согласно последних результатов мониторинга факторов окружающей среды (питьевой

воды, атмосферного воздуха, грунта, шума и электромагнитных излучения) в вышеуказанном районе установлено следующее: вдоль автомагистрали по Люстдорфской дороге наблюдается постоянное превышение допустимых уровней шума, в пробах грунта превышения ПДК цинка.

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

Охрана и рациональное использование природных ресурсов.

Общая экологическая обстановка в районе разработки ДПТ нормальная.

Источников загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами на проектируемой территории нет.

Проектом предусматривается комплекс мероприятий, направленных на охрану окружающей среды:

- Озеленение участков с высоким уровнем благоустройства, уход и очистка территории;
- Защита почв от механического, химического и бактериального загрязнения, сохранение почвенно-растительного покрова;
- Вертикальная планировка территории, обеспечивающая поверхностный сток дождевых и талых вод;
- Для защиты от акустического загрязнения вдоль магистральной уличной сети, обеспечения акустического режима, которой отвечает гигиеничным нормативам, следует обеспечивать путем применения градостроительных, строительных и конструктивных мероприятий, а, также, использованием административно-организационных способов;
- Применение звукозащитных сооружений или защитных элементов в сооружениях первого эшелона застройки;
- Применение естественных и искусственных акустических экранов;
- Своевременный ремонт дорожных покрытий, прилегающих к участку внутриквартальных проездов.

Охрана атмосферы, водных объектов и грунтов от загрязнения.

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

Теплоснабжение объектов осуществляется от городской сети центрального отопления.

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

После окончания строительства территории стройплощадок должны быть очищены от мусора.

Территория, свободная от застройки, после окончания строительно-монтажных работ подлежит благоустройству и озеленению, в соответствии с проектными решениями. Травосмесь, предназначенная для посадки на газонах должна иметь плотную корневую систему. Вертикальная планировка поверхности земли выполнена с уклонами, обеспечивающими поверхностный водоотвод в систему ливневой канализации и исключая застой воды.

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

В соответствии с п. 5.4 ДСТУ-Н Б Б.1.1-10:2010, выполнена схема охраны окружающей природной среды, в соответствии с которой приняты необходимые мероприятия по улучшению состояния окружающей природной среды (см. табл. 15).

Таблица 15

| № п/п | Показатели | Существующие показатели | Наименование мероприятия | Прогнозируемое состояние после внедрения мероприятия |
|-------|-----------------------------------|---|--|---|
| 1 | Озеленение | 12,21 м | Обновление территорий общего пользования, комплексная организация озеленения территорий предприятий | увеличение площади озеленения на 2,71м. Процент озеленения разрабатываемой территории - 40% |
| 2 | Уровень шума | ул. Краснова - 75Дб, ул. Люстдорфская дорога - 74 Дб, ул. Артиллерийская - 77Дб | Строительство малошумных покрытий по сравнению с плотными асфальтобетонными | приведение сверхнормированного уровня шума к допустимому уровню 70 Дб |
| 3 | Уровень электромагнитного влияния | - | Размещение за границами селитебной территории. Запрет на размещение общественных зданий в границах охранных зон | - |
| 4 | Охрана состояния грунтов | Существующие АЗС по 200 заправок в сутки. Прогнозируемая мойка на 16 постов | Применение экологобезопасного оборудования с применением пожаробезопасных технологий, которое сертифицировано в Украине, что подтверждено экспертными заключениями органов госнадзора. | уменьшение санитарных разрывов для АЗС до 25м. |

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

Решениями, принятыми при разработке детального плана территории на этап от 3 до 7 лет предусматриваются следующие мероприятия:

- детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков;
- оценивается и анализируется возможность реконструкции территории с размещением на ней общественных объектов;
- оценивается и анализируется необходимость увеличения вместимости предприятий обслуживания;
- определяется перечень необходимых мероприятий по упорядочению транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях.

Основные мероприятия, которые будут выполнены в период 3-7 лет включают в себя:

- реконструкция части территории с размещением гипермаркета;
- реконструкция части территории с размещением мойки на 16 постов для посетителей торгового предприятия;

- комплексное благоустройство территории торгового предприятия;
- реконструкция улично-дорожной сети (ул. Краснова, ул. Люстдорфская дорога) с организацией непрерывного движения транспорта по искусственному сооружению (эстакаде);
- устройство пешеходных аллей и дорожек вдоль проезжей части улиц и проездов;
- определение мероприятий, необходимых для обеспечения движения маломобильных групп населения;
- обеспечение минимизации отрицательного влияния на природную среду решений, принятых при планировании и застройки территорий;
- санация рассматриваемой территории и упорядочение способов хранения автотранспорта.

23. Техничко-экономические показатели.

| №№ пп | Показатели | Единица измерения | Сущест- вующее состояние | Первый этап (3-7 лет) | Расчетный срок (2031г.) |
|--|---|---|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1. | Территория | | | | |
| | Территория в границах проекта, в том числе: | га/% | <u>37,26</u> 100 | <u>37,26</u> 100 | - |
| | - жилая застройка в том числе: | га/% | - | - | - |
| | а) кварталы садовой застройки | га/% | - | - | - |
| | б) кварталы многоэтажной застройки (с учетом общежитий) | га/% | - | - | - |
| | - площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения) | га/% | = - | <u>4,47</u> 12 | - |
| | - зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения) | га/% | <u>14,53</u> 39 | <u>14,92</u> 40 | - |
| | - в том числе, природоохранного значения | га/% | = - | = - | - |
| | - улицы, площади (кроме улиц и площадей микрорайонного значения) | га/% | <u>8,33</u> 22 | <u>4,44</u> 12 | - |
| | - территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.) | га/% | <u>16,72</u> 45 | <u>13,43</u> 36 | - |
| - другие территории | га/% | = - | = - | = - | |
| 2. | Население | | | | |
| | Численность населения, всего в том числе: | тыс. чел. | - | - | - |
| | - в садовой застройке | тыс. чел. | - | - | - |
| | - в многоквартирной застройке (с учетом общежитий) | тыс. чел. | - | - | - |
| | Плотность населения | чел./га | - | - | - |
| | - в садовой застройке | чел./га | - | - | - |
| - в многоквартирной застройке (с учетом общежитий) | чел./га | - | - | - | |
| 3. | Жилой фонд | | | | |
| | Жилой фонд, всего в том числе: | тыс.м ² общей площади % | - | - | - |
| | - садовой | тыс.м ² % | - | - | - |
| - многоквартирной | тыс.м ² % | - | - | - | |

| | | | | |
|--|-----------------------------------|---|---|---|
| Средняя жилищная обеспеченность, в том числе: | м ² /чел. | - | - | - |
| - садовой | м ² /чел. | - | - | - |
| - многоквартирной | м ² /чел. | - | - | - |
| Убытие жилого фонда | тыс. м ² общей площади | - | - | - |
| Жилое строительство, всего: | тыс. м ² общей площади | - | - | - |
| В числе по видам: | квартир (зданий) | | | |
| - садовая застройка (одноквартирная застройка) | тыс. м ² зданий | - | - | - |
| - многоквартирная застройка | тыс. м ² квартир | - | - | - |
| Из нее: | | - | - | - |
| - малоэтажная (1-3 этажа) | тыс. м ² квартир | - | - | - |
| - среднеэтажная (4-5 этажа) | тыс. м ² квартир | - | - | - |
| - многоэтажная (6 этажей и выше) | тыс. м ² квартир | - | - | - |
| В том числе: | | - | - | - |
| - 6-9 | тыс. м ² квартир | - | - | - |
| - 10 и выше | тыс. м ² квартир | - | - | - |
| Жилое строительство, за счет проведения реконструкции существующей застройки | тыс. м ² | - | - | - |
| Снос жилых домов для проведения реконструкции существующей застройки | тыс. м ² квартир | - | - | - |
| Учреждения и предприятия обслуживания | | | | |
| Дошкольные учебные заведения | мест | - | - | - |
| Общеобразовательные учебные заведения | учеников | - | - | - |
| Средние специальные учебные заведения | учащихся | - | - | - |
| Высшие учебные заведения | студентов | - | - | - |
| Стационары (лечебные) всех видов | койка | - | - | - |
| Поликлиники | посещений в смену | - | - | - |
| Спортивные залы общего использования | м ² площади пола | - | - | - |
| Открытые плоскостные сооружения в жилом квартале (микрорайоне) | га | - | - | - |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом | м ² общей площади | - | - | - |

4.

| | | | | | |
|----|---|---------------------------------|-------|----------|---|
| | квартале (микрорайоне) | | | | |
| | Библиотеки | тыс. единиц хранения | - | - | - |
| | Магазины | м ² торговой площади | - | 13 310,0 | - |
| | Предприятия общественного питания | мест | - | - | - |
| | Учреждения бытового обслуживания | раб. мест | - | - | - |
| | Оздоровительные учреждения | мест | - | - | - |
| | Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт | | | | |
| | Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая, строящаяся) | км | 3,04 | 3,04 | - |
| | в том числе: | | | | |
| | - магистральные улицы общегородского значения | км | 2,33 | 2,33 | - |
| | - магистральные улицы районного значения | км | 0,71 | 0,71 | - |
| | Количество транспортных развязок в разных уровнях | ед. | - | 1 | - |
| | Количество подземных и надземных пешеходных переходов | ед. | - | - | - |
| | Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц) всего: | км | 11,34 | 11,34 | - |
| | в том числе: | | | | |
| | - трамвай | км | 2,02 | 2,02 | - |
| | - троллейбус | км | - | - | - |
| | - автобус (маршрутное такси) | км | 9,32 | 9,32 | - |
| 5. | Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц) | км/ км ² | 0,23 | 0,23 | - |
| | Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей | машино-мест | - | - | - |
| | Гаражи для временного хранения легковых автомобилей | машино-мест | - | - | - |
| | Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей | машино-мест | 257 | 821 | - |
| | Инженерное оборудование | | | | |
| | <i>Водоснабжение</i> | | | | |
| | Водопотребление, всего | тыс. м ³ сутки | 0,300 | 0,420 | - |
| | <i>Канализация</i> | | | | |
| 6. | Суммарный объем сточных вод | тыс. м ³ сутки | 0,300 | 0,420 | - |
| | <i>Электроснабжение</i> | | | | |
| | Потребление суммарное | МВт | 6,12 | 7,35 | - |
| | в том числе, на бытовые нужды | МВт | 4,80 | 4,80 | - |

| | | | | | |
|----|--|----------------------------|-------------------|-------|---|
| | Количество квартир, оборудованных электроплитами | ед. | - | - | - |
| | <i>Газоснабжение</i> | | | | |
| | Расход газа, всего | млн. м ³ год | 1,816 | 2,250 | - |
| | - в том числе на коммунально-бытовые услуги | млн. м ³ год | 0,570 | 0,570 | - |
| | Протяженность газовых сетей (строительство) | км | * | * | * |
| | <i>Теплоснабжение</i> | | | | |
| | Потребление суммарное | Гкал/час | * | * | * |
| | Протяженность сетей (строительство, перекладывание) | км | * | * | * |
| | Инженерная подготовка и благоустройство | | | | |
| 7. | Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовке по различным причинам | га/% от тер. | <u>7,23</u> 19 | - | - |
| | Протяженность закрытых водостоков | км | - | - | - |
| | Охрана окружающей среды | | | | |
| 8. | Санитарно-защитные зоны, всего | га | 25,01 | 7,02 | - |
| | - в том числе, озеленённые | га | 8,86 | 2,23 | - |
| | Ориентировочная стоимость строительства (указать в ценах какого года) | | | | |
| | Общая стоимость жилищно-гражданского строительства в том числе: | млн. грн. | * | * | * |
| | - жилищное | млн. грн. | * | * | * |
| | - учреждения и предприятия обслуживания | млн. грн. | * | * | * |
| | Улично-дорожная сеть и пассажирский транспорт в том числе: | млн. грн. | * | * | * |
| | - улично-дорожная сеть, всего | млн. грн. | * | * | * |
| | - автомобильные туннели | млн. грн. | * | * | * |
| 9. | - транспортные развязки в разных уровнях | млн. грн. | * | * | * |
| | - автостоянки и гаражи | млн. грн. | * | * | * |
| | Инженерное оборудование, всего в том числе: | млн. грн. | * | * | * |
| | - водоснабжение | млн. грн. | * | * | * |
| | - канализация | млн. грн. | * | * | * |
| | - электроснабжение | млн. грн. | * | * | * |
| | - связь и сигнализация | млн. грн. | * | * | * |
| | - газоснабжение | млн. грн. | * | * | * |
| | - теплоснабжение | млн. грн. | * | * | * |
| | - инженерная подготовка | млн. грн. | * | * | * |
| | - дождевая канализация | млн. грн. | * | * | * |

* информация отсутствует

** прогнозируемая величина.

II. Исходные данные.

1. Решение Одесского городского совета № 6741-VI от 10.09.2015 г. о разработке детального плана территории в границах: Люстдорфская дорога, ул. Артиллерийская, ул. Краснова, пер. Ипподромный в г. Одессе.
2. Задание на разработку детального плана территории.
3. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета №01-18/1738-09-05 от 15.10.2015г.
4. Письмо Главного управления Госземагенства в Одесской области управления Госземагенства в г. Одессе №11-1505-99.11-1032/15-15 от 15.10.2015г.
5. Письмо Одесского городского управления Главного управления Государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области № 03/1199 от 19.10.2015г.
6. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации №4748/08-13/5566 от 16.10.2015г.
7. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья Одесского городского совета №10-1051 от 21.10.2015г.
8. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/2841 от 30.10.2015г.
9. Письмо Главного управления Государственной службы чрезвычайных ситуаций в Одесской области №03/6084/10 от 20.10.2015г.
10. Письмо Департамента транспорта, связи и организации дорожного движения Одесского городского совета №01-4/2551 от 21.10.2015г.
11. Письмо публичного акционерного общества «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» №101/07/03-5177 от 13.10.2015г.
12. Письмо публичного акционерного общества «Одессагаз» №2791/09 от 23.10.2015г.
13. Письмо ООО «Инфокс» №5626-09/11328 от 29.10.2015г.
14. Извлечение из права собственности на недвижимое имущество на нежилые здания и сооружения от 06.10.2006г. серия ССВ №411369.
15. Технический паспорт на нежилые здания и сооружения по ул. Люстдорфская дорога, 9а.
16. Договор аренды земли для эксплуатации и обслуживания комплекса нежилых зданий и складов автобазы от 26.052008г. серия ВКО №059052.
17. Заключение государственной санитарно-эпидемиологической экспертизы от 29.08.2013г. №05.03.02-03/77994.
18. Заключение государственной санитарно-эпидемиологической экспертизы от 24.09.2014г. №05.03.02-04/59006.

19. Сертификат соответствия от 18.02.2013г. №888290 на насосную станцию
20. Договор поручение касательно разработки детального плана территории от 12.08.2015г.

Прилагаемые материалы.

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