

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ в границах улиц: Головковской, Дальницкой, Михайловской, Мельницкой в г. Одессе

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

Директор

Мурина С.Ю.

Главный архитектор

Главный архитектор проекта

Содержание пояснительной записки

№	Наименование	Стр.
-	Содержание пояснительной записки	
1	Вступление. Краткая историческая справка	
2	Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка	
2.1.	Характеристика существующей застройки	
2.1а	Таблица 2.1а. Экспликация существующих объектов, расположенных на территории в границах разработки ДПП	
2.1б	Таблица 2.1б. Сравнительный анализ имеющихся в наличии объектов обслуживания с расчетными параметрами	
2.2.	Характеристика современного использования территории	
2.3.	Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства	
2.4.	Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры	
2.5.	Характеристика инженерно-строительных условий	
	2.5.1. Климат	
	2.5.2. Геологическое строение	
2.6.	Характеристика экологических условий	
	2.6.1. Атмосферный воздух	
	2.6.2. Грунты	
	2.6.3. Радиационное состояние	
	2.6.4. Электромагнитный фон	
	2.6.5. Акустический режим	
2.7.	Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок	
3	Основные принципы планировки и застройки территории, формирование архитектурной композиции	
4	Разделение территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции, структура предлагаемой застройки	
5	Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры	
6	Предложения по зонированию территории, условиям и ограничениям застройки земельных участков	
6.1.	Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков	
6.2.	Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон	
6.3.	Жилой фонд	
7	Система обслуживания населения, размещение основных объектов	
8	Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.	
9	Противопожарные мероприятия	

10	<i>Инженерная подготовка и инженерная защита территории</i>	
11	<i>Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды</i>	
12	<i>Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры</i>	
13	<i>Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах</i>	
14	<i>Технико-экономические показатели</i>	
15	<i>Перечень исходных данных</i>	

1. Вступление

Детальный план территории в границах улиц Головкинской, Дальницкой, Михайловской, Мельницкой в г. Одессе разработан на основании решений Одесского городского совета от 10.09.2015г. №6939-VI.

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

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

В проекте использованы технико-экономические показатели проектов-аналогов, предлагаемых к строительству жилых домов, общественных сооружений, инженерных сооружений, которые не противоречат решениям генерального плана и соответствуют государственным строительным нормам.

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст detailного плану території»;
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»;
- специализированным нормативным документам по инженерному оборудованию территории.

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

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

Краткая историческая справка

Город Одесса расположен в Северном Причерноморье. История освоения этих земель относится к эпохе палеолита, неолита.

В сентябре 1794г., когда были заложены первые портовые сооружения, указом Екатерины II был основан новый портовый город – Одесса. Город строится по плану, составленному инженером-полковником Ф.Деволаном. В основе плана заложен планировочный модуль – прямоугольные кварталы. Темпы развития города в XIX веке не имели аналогов в Европе за счет портового комплекса, через который проходило более 70% всего хлебного экспорта России и завозились товары с Европы, Ближнего Востока, Америки. Значительную роль сыграло создание в 1819г. зоны «Порто Франко», проходящая своей границей по ул. Пантелеймоновской. В результате ускоренного экономического роста

быстро увеличивалось население города и расширялась зона расселения. Вокруг исторического центра, за линией обороны казарм, построенных в начале XIX ст., возникали пояса пригородов: Молдаванка, Пересыпь, Слободка, Ближние и Дальние Мельницы.

После плана Де Волана, в планировочном развитии Одессы на протяжении долгого времени прослеживалась бессистемность. Город рассматривался как сумма казенных, муниципальных и частных земель, а не как цельный организм. С 1841 года фигурировала съемка по 1917 год. После ликвидации «Порто-Франко» в 1859 году, начался период незапланированного территориального роста города. Градостроительный рост характеризуется увеличением промышленного и транспортного производства, что в результате привело к устройству своеобразного кольца вокруг центральной части города и в какой-то мере заблокировало дальнейшее территориальное развитие города. Возникли массивы стихийной жилой и промышленной застройки в районе «Одесса-Малая», возникли районы жилой застройки в Солдатской слободе около Жеваховой горы.

С 1920 года начали разрабатываться планы развития города, активно обновляется город после гражданской войны, ведется реконструкция старых районов, новое строительство по генеральному плану 1930 г. - расширение селитебной части города, строительство крупных промышленных предприятий путем формирования новых промышленных районов. В 1932 году на территории квартала в границах улиц Дальницкая, Мельницкая, Михайловская началось строительство насосно-компрессорного завода «Красногвардеец». В июле 1972 года создано производственное объединение «Одесхолодмаш». В него вошли завод и специальное конструкторско-технологическое бюро компрессорного и холодильного машиностроения. С начала XXI ст., большая часть зданий и сооружений, расположенных на территории завода не задействованы в производстве и в результате длительного влияния атмосферных осадков пришли в полуразрушенное состояние.

Генеральный план 1966 года предусматривал развитие города, как в северном, так и в южном направлении. В процессе развития рассматриваемой территории, появилась многоквартирная высотная застройка (конец XX, начало XXI ст.) на свободных или реконструируемых территориях. Застройка носила в основном очаговый характер. Со временем она стала осуществляться более упорядоченно. Учреждения обслуживания общего пользования размещались, как правило, в местах остановок общественного транспорта.

В системе сформированной застройки города выделены промышленные районы: «Застава-I», «Застава -II», «7 км Овидиопольской дороги», «Пересыпь», «Кулиндорово» и группа предприятий «Южный», «Таировский», «Центральный», «Одесса-товарная», «Заподная», «Овидиопольская дуга», «Шкодова гора», «Куяльницкий», «Морехозяйственный комплекс». В результате случайного размещения производственных объектов на протяжении длительного времени, имеет место «через дорогу» расположение промышленных предприятий с жилой застройкой.

В генеральном плане 1989 г., город Одесса, согласно директивным указаниям, была отнесена к категории городов-курортов общесоюзного значения.

В генеральном плане, принятом в 2015 году, при разработке функционально-планировочной модели развития города, одним из путей рационального использования внутригородских территорий определено – реорганизация промышленных территорий.

Учитывая сложившуюся хаотичную инфраструктуру района с жилой и общественной застройкой, с дефицитом социально значимых объектов, на данной территории, а также смежных участках (при перспективных реконструкциях окружающей застройки) целесообразно сформировать учебно-воспитательный комплекс, объекты медицинского обслуживания жителей, зону со спортивными сооружениями. Фасадную часть территории со стороны основных транспортных магистралей - использовать с учетом формирования силуэта многоэтажной застройки, что улучшит сложившийся градостроительный ансамбль.

2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.

2.1. Характеристика существующей застройки

Рассматриваемая территория расположена в Малиновском административном районе города. Общая площадь рассматриваемой территории в границах разрабатываемого плана детальной планировки составляет 9,78 га.

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

Рассматриваемая территория ограничена:

- с севера - ул. Дальницкая – двухэтажной жилой застройкой;
- с востока – ул. Михайловская, двухэтажной жилой и многоэтажной офисной застройкой, а также с территорией школьного учреждения по адресу: ул. Михайловская, 29/31;
- с юга – ул. Мельницкая, малоэтажной жилой застройкой, территорией сквера Георгия Гамова;
- с запада — ул. Головковская, территориями смешанной жилой и общественной застройкой.

Застройка района сформирована в XX веке с одиночными вкраплениями многоэтажными жилыми домами.

Таблица 2.1.

№№	Наименование	Адрес места размещения
1.	Завод «Холодмаш»	ул. Головковская, 57
2.	2-х этажный жилой дом	Ул. Дальницкая, 13
3.	АЗС	Ул. Дальницкая, 7
4.	2-х этажное административное здание	Ул. Михайловская, 44, корп. 3
5.	Здание автомойки	У. Михайловская, 44а
6.	3-х этажное административное здание	Ул. Михайловская, 44в
7.	9-ти этажное административное здание	Ул. Михайловская, 44
8.	10-ти этажный жилой дом с общественными помещениями	Ул. Михайловская, 46а
9.	9-ти этажный жилой дом с продуктовым магазином	Ул. Мельницкая, 10
10.	2-х этажный жилой дом	Ул. Мельницкая, 12
11.	2-х этажный жилой дом	Ул. Мельницкая, 14
12.	3-х этажный жилой дом	Ул. Михайловская, 46
13.	2-х этажный жилой дом	Ул. Мельницкая, 16
14.	5-ти этажный жилой дом	Ул. Мельницкая, 18
15.	3-х этажный жилой дом с продуктовым магазином	Ул. Мельницкая, 20

2.2 Характеристика современного использования территории

Рассматриваемая территория микрорайона расположена в селитебной планировочной зоне г.Одессы и занимает площадь – 9,78 га.

В целом на рассматриваемой территории преобладает промышленная застройка завода «Холодмаш» (предполагаемая к сносу), небольшая зона смешанной жилой застройки (2-х, 3-х, 5-ти, 9-ти этажная), административные здания. Границами разработки проекта принята

территория, ограниченная: улицами: Головковская, Дальницкая, Михайловская, Мельницкая.

Исторически данная территория относилась к промышленной зоне, с размещением малоэтажной жилой застройки. В процессе развития городской территории, с учетом основных положений генерального плана 2015года, на территории началась застройка жилыми домами повышенной этажности. В связи с увеличением численности населения данного района, растет потребность в объектах социального назначения. В основном – это детские дошкольные и школьные учреждения и поликлиники.

Основные направления застройки данной территории – строительство многоэтажных жилых домов, общественных зданий за счет реконструкции и изменения целевого назначения территорий и объектов обслуживания.

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

Рассматриваемую территорию условно можно разделить на 4 характерные структурные единицы:

1 – зона смешанной жилой застройки вдоль улиц Мельницкой, Михайловской, сформированная 1-, 2-, 3-, 5-, 9-, 10- эт. жилыми зданиями. Данная зона по своей структуре характеризуется дефицитом социально-необходимой инфраструктуры (детские дошкольные учебные заведения и школы, поликлиник, открытых плоскостных спортивных сооружений, зеленых насаждений). При этом объекты обеспечены хорошей транспортно-пешеходной связью с общегородской транспортной сетью.

2 – зона общественной застройки вдоль улиц Дальницкая и Михайловская.

Данная территория застройка представлена в восточной части 3-х, 9-ти этажными административными зданиями, в северной части – автозаправочным комплексом.

Данная зона характеризуется наличием автостоянок для парковки автотранспорта.

В силу социально-экономических изменений последних десятилетий объекты обслуживания на данных территориях находятся в ветхом состоянии. Учитывая сложившуюся инфраструктуру микрорайона, с дефицитом социально значимых объектов, на данных территориях целесообразно сформировать учебно-воспитательные комплексы, объекты медицинского обслуживания жителей, зеленые зоны со спортивными сооружениями. Фасадную часть территорий со стороны основных транспортных магистралей целесообразно использовать под формирование силуэта многоэтажной застройки.

3– зона инженерной инфраструктуры – отдельно стоящее здание котельной.

4-зона промышленного предприятия - завода «Холодмаш»

Таблица 2.1 а

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Зона многоэтажной жилой и общественной застройки вдоль улиц Мельницкой, Михайловской		
2.	Зона общественной застройки вдоль улиц Дальницкая, Михайловская		
3.	Зона инженерной инфраструктуры		
4.	Зона пром.предприятий завод «Холодмаш»	4,4950	
	Всего	7,87	100

Таблица 2.1б. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ИМЕЮЩИХСЯ В НАЛИЧИИ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ (СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ - 13,11 тыс. чел.) С НОРМИРУЕМЫМИ ПАРАМЕТРАМИ.

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

Расчетная численность населения определена согласно методики расчета, приведенной в ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 «Определение класса последствий (ответственности) и категории сложности объектов строительства, раздел 5 исходя из нормы 21м² общей площади на жителя + 10,5м² дополнительно на семью.

Фактически по данным регистрации жильцов в рассматриваемом микрорайоне прописано около 5,5 тыс. жителей, что в 2,28 раза менее расчетного параметра.

Расчетные параметры объектов обслуживания приведены для максимально возможной численности населения – 3,541 тыс. чел. Фактическую потребность необходимо уточнить на основании официальных статистических данных.

№ пп	Учреждения, предприятия, сооружения	Норматив обеспеченности *	Наименование объекта	Адрес	Вместимость, пропускная способность	Примечание	
1	<i>Детские дошкольные учреждения</i> Радиус обслужив. - 300 м	652 места	Детский сад №238	Ул. Мельницкая, 24	85 детей		
			Детский сад-ясли №78	Ул. Болгарская, 59	60 мест		
			Детский сад-ясли №26	Ул. Болгарская, 60			
			ИТОГО:		145 детей		
2	<i>Общеобразовательные школы</i> Радиус обслужив. - 750 м, III ступень – до 2000м.	2019 мест 33+33 класса	Общеобразовательная школа №103 I-III ступеней	Ул. Болгарская, 31	380 учаш.	1976,2 м ²	
			Одесская гимназия №4	Ул. Болгарская, 88	210 учаш.	950 м ²	
			Спец.школа «Ор Самеах»	ул. Михайловская, 29/31	704 учаш.	18880,3	
			Вечерняя (сменная) общеобразовательная школа №3 II-III ступеней	Ул. Б.Хмельницкого, 92	704 учаш.	18880,3	
			ИТОГО:		1294 учаш.	22+22 класса	
3	<i>Внешкольные учреждения</i> Радиус обслужив. – 1500 м	1009x0,153=15 4 места	«Азбука», детский центр раннего развития	Ул. Запорожского, 30	120 детей		
			«Вдохновение» центр развития детей	Ул. Комитетская, 246	50 детей		
			«Мери Попинс» центр раннего развития детей	Ул. Бреуса, 63/1	50 детей		
			ИТОГО:		220 детей		
4	<i>Поликлиники, амбулатории, диспансеры</i> Радиус обслужив. – 1000 м	315 пос/смену	Поликлиника районная Центр первичной медико-санитарной помощи	Ул. Болгарская, 38	36 пос/смену		
			Городская стоматологическая клиника №1	Ул. Степовая, 15	30 пос/смену		650 м ²
			Хозрасчетная стоматологическая поликлиника Одесской железной дороги	Алексеевская площадь, 15а	30 пос/смену		
			Детская городская поликлиника №7	Ул. Комитетская, 26	30 пос/смену		
			ИТОГО:		96 пос/смену		
5	<i>Подстанции скорой помощи</i>	1-2 автомобиля	Радиус обслуживания – в пределах 15-ти минутной доступности на спецавтомобиле,				
6	<i>Аптеки</i> Радиус обслужив. - 500 м	1 объект	Аптека «Реал-фарм»	Ул. Мельницкая, 10		торг. 50м ²	
			Аптека Гаевского	Ул. Степовая, 52		торг. 50м ²	
			Аптека «Полимед»	ул. Степовая, 30		150 м ²	
			Аптека	Ул. Степовая, 15		торг. 50м ²	
ИТОГО:		4 объектов					
8	<i>Открытые плоскостные спортивные сооружения (включая площадки для игр детей и площадки для взрослого населения)</i> Радиус обслужив. – 1500 м	1,31 га	Спортивное ядро гимназии №4	Ул. Болгарская, 88	1360 м ²		
			ИТОГО:		1,36 га		
9	<i>Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий</i>	1179,м ²	Фитнес-клуб «Многоборец»	Ул. Минская, 6	50 мест	1181,7 м ²	
			Спорткомплекс	Французский бульвар, 66/3	24 пос/смену	858.50 м ²	

	Радиус обслужив. – 1500 м		Спорт комплекс ОНАПТ	Ул.Канатная, 124		≈ 150 м ²
			ИТОГО:			2454,2 м²
10	Бассейны крытые и открытые	327,75 м ²	Спорт комплекс ОНАПТ (крытый бассейн)	Ул.Канатная, 124	24 пос/смену	Зеркало воды – 2 x 108м ²
			ИТОГО:			48 пос/смену ≈ 416 м ²
11	Помещения реабилитационного назначения	196,65 м ²	Центр реабилитации	Ул. Южная, 27	12	512,2
			ИТОГО:			881 место
13	Клубные учреждения, центры досуга	786 посещ/смену	Клуб «Банкет-холл «Золото»	Разумовская, 31	зал для торжеств. меропр. 200 мест;	4000 м ²
	Радиус обслужив. – 1500 м		Кинотеатр «Родина»	ул. Мечникова, 104	120 мест	
			ИТОГО:			990 мест
14	Залы аттракционов	39,33 м ²				* Требуется уточнения
	Радиус обслужив. – 1500 м		ИТОГО:			
15	Культовые сооружения	По заданию	Свято-Алексеевский храм	Алексеевская площадь, 19а	50 посещ.	
			Храм Святого Архистратига Михаила	Михайловская площадь 1/1	50 посещ.	
			ИТОГО:			100
16	Магазины продовольственных товаров	917,7 м ² торг. пл.	продуктовый	Ул. Мельницкая, 10	200 м ²	
	Радиус обслужив. – 500 м		продуктовый	Ул. Мельницкая, 20	3500 м ² торг. пл.	
			супермаркет	ул. Стнповая, 54	Торг. п-дь 1800 м ²	
			ИТОГО:			5500 м²
17	Магазины непродовольственных товаров	393,3 м ² торг. пл.	супермаркет	Ул. Степовая, 54	Торг. п-дь 1800 м ²	
	Радиус обслужив. – 500 м		ИТОГО:			1800 м²
18	Рыночные комплексы	314,64 м ² торг. пл				* Требуется уточнения
			ИТОГО:			
19	Предприятия общественного питания	92 места (для городов-курортов до 1180)	кафе	Михайловская 25	150 мест	
	Радиус обслужив. – 500 м		кафе	Балковская, 24	200 мест	
			кафе	Интернациональнй пер.,2	50 мест	
			ИТОГО:			≈ 400 мест
20	Предприятия бытового обслуживания (в т.ч. непосредственного)	26 раб. мест	Парикмахерская	Дальницкая, 20	5 раб. мест	* Требуется уточнения
			Салоны красоты	Степовая, 52	15 раб. мест	
			Парикмахерская	Степовая, 31	≈ 5 раб. мест	
			ИТОГО:			≈ 25 раб. мест
21	Производственные помещения централизованного выполнения заказов	52 раб. места				* Требуется уточнения
			ИТОГО:			
22	Химчистки	150 кг вещей/смену				* Требуется уточнения
			ИТОГО:			
23	Бани	76 мест	сауна	Степовая, 31	8 мест	2498,3м ²
			Фитнес-центр «Планета»	Балковская 120	100 мест	
			ИТОГО:			108 мест
24	Отделения связи, в том числе интернет	2 объекта	Городское отделение связи №5	Прохоровская, 53	4 раб. места	78 м ²
	Радиус обслужив. – 500 м		ИТОГО:			1 объект*
						* Требуется уточнения
25	Отделения и филиалы банков	5-6 касс	Банк «Пивденный»	Ул. Михайловская, 44	8	* Требуется уточнения
			ИТОГО:			8
26	Организации и учрежд., управления, районные суды	1 раб. место				* Требуется уточнения
			ИТОГО:			
						* Требуется уточнения

27	Юридические консультации	1-2 раб. мест	Адвокатская компания	Михайловская, 44	2 раб места	* Требуется уточнения	
			ИТОГО:				2 раб места
28	Нотариальная контора	1 раб. место	Нотариус	Мельницкая, 26/2	5 раб мест	* Требуется уточнения	
			ИТОГО:				5 раб мест
29	Жилищно-эксплуатационная организация	1 объект	ЖЭК	Балковская, 199	7 раб. мест	141,0 м ²	
			ИТОГО:			1 объект *	* Требуется уточнения
30	Пункт приема вторсырья от населения	1 объект	Центр приема вторсырья	Балковская, 120	2 раб.места	* Требуется уточнения	
			ИТОГО:				2
31	Пожарное депо Радиус обслуживания 3 км. По дорогам общего пользования с твердым покрытием	3 машины	Обслуживает пожарная часть № 2 Приморского района	Привокзальная площадь, 2			
			Потребность необходимо уточнить в соответствии с техническими условиями заинтересованных организаций				
			Все помещения общественного назначения оборудованы санузлами; потребность обеспечивается				

2.3. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.

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

Система зеленых насаждений прилегающих территорий представлена зелеными насаждениями сквера Георгия Гамова, Алексеевский сквер, Михайловская площадь которые расположены в нормативном радиусе обслуживания. (См. Таблицу 2.3).

Таблица 2.3

№ п/п	Зеленые насаждения общего пользования	Показатели, га
1	Сквер Георгия Гамова	3,74
2	Алексеевский сквер	1,2
3	Михайловская площадь	3,75
	Всего	8,69

2.4. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Улицы Дальницкая, Мельницкая являются улицами магистральными районного значения. Улица Дальницкая, входит в перечень наиболее нагруженных транспортных направлений города.

Улицы Михайловская и Головковская - улицы местного значения, и из-за увеличения, в ближайшем будущем, транспортной загруженности, требуют расширения проезжей части.

Для улиц не характерно интенсивное пешеходное движение, учитывая малоэтажную жилую застройку.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтовое покрытие.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамвай № 21, маршрутные такси (23 маршрута) №115, 191, 128, 171, 38, 52, 52, 70, 72, 75, 78, 83, 86, 548. Остановочные пункты городского транспорта находятся на улицах Мельницкая (Степовая) и Дальницкая.

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

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

2.5. Характеристика инженерно-строительных условий

2.5.1. Климат

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

Температура воздуха:

- среднегодовая + 9,8 °С;

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 год;
- 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(%)

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

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

Относительно метеорологических условий участок относится к территориям с умеренным природным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха и характеризуется

менее благоприятными условиями рассеивания промышленных выбросов в атмосферу (районирование Украины по потенциалу загрязнения).

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

2.5.2. Геологическое строение

Рассматриваемая территория в геоморфологическом отношении приурочена к правому склону балки «Водяная» которая нарушает в субмеридиональном направлении лессовое плато Причерноморской низменности. Абсолютными отметками поверхности 43.10-46.70м (по устьям пробуренных скважин).

Геологический разрез территории до глубины 37 метров сложен нижне-, средне-, верхнечетвертичными лессовидными суглинками и глинами, подстилаемыми известняками понтического яруса неогена. Ниже залегают серо-зеленые глины мезотического яруса неогена.

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

Согласно «Пособия...» к 2.01.15-90 (раздел 7.3) исследуемый участок является потенциально подтопляемым. Тип потенциальной подтопляемости – III (третий). Максимально прогнозируемый УПВ – глубина заложения водонесущих коммуникаций.

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

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

По природно-климатическим признакам проектируемая территория относится к II климатическому району. Данные характеристики имеют существенное значение при формировании поверхностного стока и комфортности городской среды по условиям проживания, при этом тепловой и аэрационный режим характеризуют данную территорию как комфортную для проживания.

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

На рассматриваемой территории наблюдается следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками в глинистых грунтах (т.н. «мины»), подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи и др.

Таким образом, территория в границах улиц: Головковская, Дальницкая, Михайловская, Мельницкая характеризуется сложными инженерно-геологическими условиями, требует изучения и систематизации значительного объема архивных материалов.

При разработке технической документации на следующих стадиях проектирования необходимо выполнить комплекс инженерно-геологических изысканий по специальной программе. Территория в границах разработки характеризуется наличием инженерной подготовки и инженерных коммуникаций. Для осуществления архитектурно-планировочных решений, принятых в данной работе, необходимо модернизировать вертикальную планировку территории, благоустройство и озеленение, а также существующие инженерные

коммуникации в соответствии со схемами инженерной подготовки территории и схемой магистральных инженерных сетей, сооружений, которые будут выполнены после согласования архитектурно-планировочного решения ДПТ.

Сейсмичность района строительства – 7 баллов (ДБН В.1.1-12:2006, карта ОСР-2004-А). Согласно таблице 1.1 этого же ДБН, категория грунтов участка строительства по сейсмическим свойствам III (третья).

2.6. Характеристика экологических условий.

2.5.2. Атмосферный воздух

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

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

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

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

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

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

- Учет ландшафтных особенностей территории.
- Организация рациональной планировочной структуры, которая обеспечивает возможность организации коридоров пропуска к морю для отдыхающих.
- Проведение застройки с учетом орографических особенностей территории, её эстетической ценности и инженерно-строительной оценки.
- Проведение озеленения и благоустройства с учетом таксации и инвентаризации особо ценных пород деревьев.
- Организация поста наблюдений общегородской системы мониторинга за экологической ситуацией.

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

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

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

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

С учетом местоположения в системе городских территорий (шероховатость поверхности, микроклиматические особенности территории, ветровой режим) ее можно рассматривать как пригодную для проживания семей.

Большое значение имеет сложившаяся система зеленых насаждений, озеленение проектируемой территории. Итак, в плане характеристики состояния атмосферного воздуха планировочные ограничения отсутствуют. Данная территория характеризуется как благоприятная по состоянию атмосферного воздуха.

2.6.2. Грунты

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

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

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

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

2.6.3. Радиационное состояние.

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

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

2.6.4. Электромагнитный фон

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

2.6.5. Акустический режим

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

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
ул. Головковская	800	40	10	71	6	22
ул. Дальницкая	1410	40	10	73	8	30
ул. Михайловская	800	40	10	71	6	22
Ул. Мельницкая	1410	40	10	73	8	30

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 22 метров от линии движения по ул. Дальницкая. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов в соответствии с требованиями СНиП 11-12.

2.7. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.

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

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

- Санитарно-защитная зона АЗС (100 заправок в сутки) – 50 метров;

- Санитарно-защитная зона отдельно стоящей котельной – 30 метров (в зависимости от мощности и с учетом ДБН 360-92**).

3) Зоны охраны памятников культурного наследия, археологических территорий, исторического ареала населенного пункта

– Почетное консульство республики Кипр, бывшая дача Гагарина и часовня 1849-1851 гг арх. Моранди Ф.О. оик № 580 от 27.12.91г, кроме того, на территории санатория «Салют» имеются постройки конца XIXв (башня особняка Бродского) и на территории санатория «Дружба» - полуразрушенный дом А.Ф. Докса.

4) Прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны.

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

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

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

7) Границы красных линий улиц.

Границы красных линии основных улиц составляют:

ул. Дальницкая и Мельницкая - 50 м.

ул. Головковская и Михайловская – 25 м.

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

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

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

- создание комфортных условий для проживания населения в жилой застройке;
- создание развитой сети инфраструктуры с объектами социального назначения
- создание развитой сети транспортного обслуживания, организация движения транспорта и пешеходов, размещение автостоянок.
- создание условий, способствующих росту привлекательности данной территории;
- изменение целевого назначения территорий, подробно рассмотренных в п.2.2 и относящихся к 4 зоне условного зонирования. На данных территориях обусловлена целесообразность формирования объектов жилого и общественного назначения.

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

Таблица 3.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Смешанная зона участков застройки, всего в том числе:	7,87	76,19
1.1	Участки жилой застройки	4,3	46,43
1.3	Участки общественной застройки	12,6672	13,34
1.4	Участки вспомогательной застройки	1,9486	2,05
2	Территории, занимаемые зелеными насаждения общего пользования	20,0480	21,11
3	Улицы, проезды, площади, автостоянки	16,7894	17,68
	Всего	9,78	100

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

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

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

Границами зон приняты:

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

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

Таблица 6.1.

Территориальные зоны	
I. Непроизводственные (общественные) зоны:	
О-1	Зона общегородского центра
II. Ж- Жилые зоны:	
Ж-3	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки

Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки
Ж-5	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки
	V. ИН-зона инженерной инфраструктуры
ИН-2	Объекты теплосети, котельных и магистральных сетей (кроме электросетей)
	VI. Тр-Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-2	Зона улиц, площадей, дорог

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

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

1) Разрешенные виды использования земельных участков, к которым относятся:

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

2) Допустимые виды использования земельных участков.

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

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

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

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

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

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

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

Намечается строительство многоэтажной жилой и общественной застройки с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, необходима модернизация и развитие существующей социально-общественной застройки и комплекса инженерно-коммуникационного обеспечения рассматриваемого квартала.

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

Рекомендуется формировать объекты общественного назначения или перепрофилировать предприятия и коммунально-складские объекты в объекты гражданского (административного, коммерческого, др.) назначения. В то же время важно сохранение объектов культурного наследия на рассматриваемой территории.

В связи с этим, необходима модернизация существующей социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры территории в рассматриваемых границах или на прилегающих территориях:

- строительство (реконструкция) детских садов, школ;
- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, водоотведение, уличную мебель и рекламу;
- устройство пешеходных переходов, велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутри- кварталных объектах, улицах и проездах, пр.
- создание рабочих мест, что частично даст возможность разгрузить транспортную систему;
- обеспечение возможности подхода людей к остановочным комплексам, мероприятий для движения маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.

На рассматриваемой территории находятся здания и сооружения, являющиеся объектами культурного наследия:

- бывшая дача, сооруженная в начале XX века по проекту С.А. Ландесмана (ул. Литературная, 16). Охранный №956-Од.

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

В целом, планировочная композиция квартала подчинена созданию комфортных условий для проживания населения в жилой застройке. В жилых дворах размещается набор площадок для отдыха, игр детей, спортивных и хозяйственных, благоустройство территорий с учетом размещения малых архитектурных форм, площадок отдыха, мощения декоративной плиткой и озеленения.

Таблица 5.1. РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ КВАРТАЛА В ОБЪЕКТАХ ОБСЛУЖИВАНИЯ

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

№ пп	Учреждения, предприятия, сооружения	Нормативная величина на 1000 чел. населения	Расчетное количество (современное состояние, 3,541 тыс. жит.)	Количество на расчетный срок (5,99 тыс. жителей)	Примечание (суммарный размер земельного участка на расчетный срок)
1	Детские дошкольные учреждения	С учетом демографического состава населения с обеспеченностью 85%*	652 места	145 мест	35м ² /ребх145-25%=0,75 га. При объединении с начальной школой 28м ² /реб: 1,78 га
2	Общеобразовательные школы	С учетом демографического состава населения	520 мест 33+33 класса	678 мест 33+22+22 класса	(2,5 +2,0+2,0)-25% га
3	Внешкольные учреждения	15,3% от общей численности учащихся 4-8 классов (детская школа искусств, музыкальная, художественная, хореографическая и т.п.)	520x0,153=34 места	243x0,153=37,24 мест	По заданию на проектирование
4	Поликлиники, амбулатории, диспансеры	24 посещения в смену	315 пос/смену	408 пос./смену	0,1га на 100 пос/смену, но не менее 0,3га, т.е. 0,41 га
5	Подстанции скорой помощи	В пределах 15-ти минутной доступности на спецавтомобиле, 1 автомобиль на 10 тыс.	1-2 автомобиля	1-2 автомобиля	Радиус обслуживания до 5 км.
6	Аптеки	0,09 объект/чел	1 объект	2 объекта	0,25 га или встроенные
7	Внешкольные лагеря	25 мест	50 мест	67 мест	150-200м ² /место (1,34 га)
8	Открытые плоскостные спортивные сооружения (включая площадки для игр детей и площадки для взрослого населения)	0,1 га	1,31 га	1,7 га	В условиях реконструкции нормативную величину допускается уменьшать, но не более чем на 50%
9	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	90 м ² общей площади	1179,м ²	1529,1м ²	
10	Бассейны крытые и открытые	25м ² зеркала воды	327,75 м ²	424,75 м ²	
11	Помещения реабилитационного назначения	15 м ² общей площади	196,65 м ²	254,85 м ²	
12	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и аматорской деятельности	15-20 мест посещения или 50-60 м ² площади пола	Не менее 197 посещ., (не менее 655,5м ²)	Не менее 255посещ., (не менее 849,5м ²)	Рекомендуется формировать единые комплексы для организации культурно-массовой, физкультурно-оздоровительной работы с использованием учащимися и взрослым населением в пределах пешеходной доступности 500м.
13	Клубные учреждения,	60 мест посещ./смену	786 посещ/смену	1019 пос. смену	

	центры досуга				По заданию на проектирование
14	Залы аттракционов	3 м ² площади пола	39,33 м ²	50,97 м ²	
15	Культовые сооружения	По заданию на проектирование			
16	Магазины продовольственных товаров	70 м ² торговой площади	917,7 м ² торг. пл.	1189,3 м ² торг. пл.	1,0 – 1,2 га
17	Магазины непродовольственных товаров	30 м ² торговой площади	393,3 м ² торг. пл.	509,7 м ² торг. пл.	
18	Рыночные комплексы	24 м ² торговой площади	314,64 м ² торг. пл.	407,76 м ² торг. пл.	
19	Предприятия общественного питания	7 мест; (в городах –курортах допускается увеличивать до 90 мест)	92 места (1180)	119 мест (1529 мест)	Не менее 0,15 га
20	Предприятия бытового обслуживания (в т.ч. непосредственного)	2 рабочих места	26 раб. мест	34 раб. места	Не менее 0,1 га
21	Производственные помещения централизованного выполнения заказов	4 рабочих места	52 раб. места	68 раб. мест	Не менее 0,5 га
22	Химчистки	11,4 кг вещей/смену	150 кг вещей/смену	194 кг вещей/смену	0,1-0,2 га на объект
23	Бани	5,8 помывочных мест	76 мест	98 мест	0,2 га на объект
24	Отделения связи, в том числе интернет	0,16 объектов	2 объекта	3 объекта	0,09 га
25	Отделения и филиалы банков	1 операционное окно на 2 - 3 тыс. чел.	5-6 касс	6 - 9 касс	0,5 га
26	Организации и учрежд., управления, районные суды	1 раб. место на 30 тыс. чел	1 раб. место	1 раб. место	0,15 га
27	Юридические консультации	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел	1-2 раб. мест	2 раб. места	
28	Нотариальная контора	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1 раб. место	1 раб. место	
29	Жилищно-эксплуатационная организация	1 объект на микрорайон с населением 20 тыс. чел.	1 объект	1 объект	0,12 га
30	Пункт приема вторсырья от населения	1 объект на микрорайон с населением 20 тыс. чел.	1 объект	1 объект	0,01 га
31	Пожарное депо Радиус обслуживания 3 км. По дорогам общего пользования с твердым покрытием	1 машина на 4 тыс. чел. Расстояние до красной линии 10м.	3 машины	4 машины	0,6 га.
			Тип машин определяется территориальными органами пожарной охраны исходя из местных условий с учетом приложения 3.1		
32	Гостиницы	4,8 мест	63 места	82 места	
33	Общественные уборные	1 прибор	13 приборов	17 приборов	
34	Бюро похоронного обслуживания, траурных обрядов	1 объект не меньше чем на 0,05 млн. чел.	1 объект	1 объект	

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

№ пп	Возрастная группа детей	%	Ориентировочная численность, детей		Норма обеспеченности
			Современное состояние 3,541 тыс. жит.	Расчетный срок 5,99 тыс. жит.	
1	Ясельный возраст 1,5-3 года	9,6/9x2,5=2,7	3,541/100x2,7x0,85=8	5,99 /100x2,7x0,85=140	85% *
2	Дошкольный возраст до 7 лет	9,6/9x3=3,15	3,541/100x3,15x0,85=70	5,99/100x3,15x0,85=91	
			ИТОГО: 78	ИТОГО: 231	
3	Начальные школы 1-4 классы (I ступень)	15,4/10x4=6,16	3,541/100x6,16=161	5,99 /100x6,16=209	100%
4	Средние школы 5-9 классы (II ступень)	15,4/10x5=7,7	3,541/100x7,7=201	5,99 /100x7,7=261	
5	Средние школы 10-11 классы (III ступень)	15,4/10x2=3,08	3,541/100x3,08x0,5=40	5,99 /100x3,08x0,5=64	50%
			ИТОГО: 402	ИТОГО: 534	

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

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

Расчетная численность населения определена методики расчета, приведенной в ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 «Определение класса последствий (ответственности) и категории сложности объектов строительства, раздел 5 исходя из нормы 21м² общей площади на жителя + 10,5м² дополнительно на семью.

Фактически по данным регистрации жильцов в рассматриваемом микрорайоне прописано около 5,5 тыс. жителей, что в 2,28 раза менее расчетного параметра.

Расчетные параметры объектов обслуживания приведены для максимально возможной численности населения в существующей и строящейся жилой застройке – 3,541 тыс. чел. Расчетная численность населения – ориентировочно 5,99 тыс. жителей.

Фактическую потребность необходимо уточнить на основании официальных статистических данных.

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

№ пп	Учреждения, предприятия, сооружения	Норматив обеспеченности (современное состояние)*	Норматив обеспеченности (расчетный срок)*	Суммарная характеристика существующих объектов	Дефицит обеспеченности (современное состояние)*	Дефицит обеспеченности на расчетный срок*
1	Детские дошкольные учреждения	652 места	845 мест	145 мест	507 мест	700 мест
2	Общеобразовательные школы	2019 учаш. 33+33 класса	2678 учаш. 33+22+22 класса	1294 учаш. 22+22 класса	725 учаш. 33 класса	1384 учаш. 22+22 класса
3	Поликлиники, амбулатории, диспансеры	315 пос/смену	408 пос./смену	66 пос/смену	249 пос/смену	342 пос/смену
4	Открытые плоскостные спортивные сооружения (включая площадки для игр детей и площадки для взрослого населения)	1,31 га	1,7 га	0,64 га	0,67 га	1,06 га
5	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и аматорской деятельности	Не менее 197 посещ., (не менее 655,5м ²)	Не менее 255 посещ., (не менее 849,5м ²)	125 пос/смену	72 посещ.	130 посещ.
6	Клубные учреждения, центры досуга	786 посещ/смену	1019 пос. смену	990 мест	обеспечивается	204 посещ/смену
7	Предприятия бытового обслуживания (в т.ч. непосредственного)	26 раб. мест	34 раб. места	≈ 20 раб. мест	6 раб. мест	14 раб. мест
8	Химчистки	150 кг вещей/смену	194 кг вещей/смену			
9	Пункт приема вторсырья от населения	1 объект	1 объект			
10	Пожарное депо Радиус обслуживания 3 км.	Микрорайон обслуживает пожарная часть № 2 Приморского района. Расчетный параметр – 3...4 машины. Потребность необходимо уточнить в соответствии с техническими условиями заинтересованных организаций				

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

5.3-1. Экспликация многоэтажных жилых домов

№ по генпл.	Адрес	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь квартир, м ²	Кол-во квартир	Расчетное расселение, чел	Общая площадь встроенных пом-й, м ²
Ж2								
Ж3								
Ж4								
Ж5								
ИТОГО ПО МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКЕ:					93108	2171	3348	9965

Количество жителей квартала на расчетный период 16 990 чел.

Параметры расчета приведены в примечании к таблице 2.1б

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

№ по генпл.	Наименование объекта	Площадь участка, га	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площ., м ²	Пропускн. способн.	Примечание
C5	Центр досуга с помещениями культурно-массовой работы с населением	0,15	1	970	800	Кружки -80 посещ/смену	Расчетная площадь земельного участка 7-12 м ² на одного посетителя
C6	Резервуары запаса воды для нужд наружного пожаротушения 2х162м ² , регулирующая емкость х/п водопровода и насосная	0,1767	подз	180	-	-	30 л/с на 3 часа тушения пожара
C7	Трансформаторная подстанция	0,04	1	120	105		На расчетную мощность

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

№ по генпл.	Наименование объекта	Адрес	Площадь застройки всего, м ²	Предлагаемое увеличение пропускн. способн.	Примечание
51	Детский сад №238	Ул. Мельницкая,26	См. примеч.	Дополн. 90 детей 2 ясельные группы+3 дошкольные	По согласованию с руководством учебных заведений, собственников помещений и земельных участков

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

В настоящее время в границах разработки ДПТ размещается жилая и общественная застройка, представленная многоэтажными 2-х, 3-, 5-ти, 9ти этажными домами.

Прогнозируется размещение 24 жилых домов с объектами общественного назначения.

6.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков

I. Непроизводственные О- (общественные) зоны.

О-1 – Деловые зоны

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

II. Ж- Жилая зона.

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

Преимущественные виды использования:

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

Ж-3, Ж-4, Ж-5- Зона смешанной многоэтажной жилой застройки и общественная застройка.

Преимущественные виды использования:

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

Допустимые виды использования:

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

Преимущественные виды использования:

- предназначены для повседневного отдыха населения и включает парки, скверы, сады, бульвары, городские водоемы;

V. ТР– Зоны транспортной инфраструктуры.

ТР-2 Зоны транспортной инфраструктуры

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

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

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

Преимущественные виды использования:

- теплосети;
- котельные;
- объекты и сети водоснабжения;
- объекты и сети хозяйственной канализации;
- объекты и сети ливневой канализации;
- объекты и сети газоснабжения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- административные здания и технические сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

- объекты благоустройства

VII. ИК - Зоны земель историко-культурного назначения

Преимущественные виды использования:

- зоны, в отношении которых устанавливаются специальный режим использования, обусловленный законодательством об охране культурного наследия.

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

А. Территория селитебного назначения.

Б. Территория коммунально-складского назначения (инженерной инфраструктуры).

В результате анализа существующей застройки в границах ДПТ выявлены потенциальные территориальные ресурсы. Это, прежде всего, территория завода «Холодмаш». Учитывая близость рассматриваемой территории к центральному району города и благоприятными условиями для проживания, необходимо рассмотреть возможность строительства многоквартирных жилых домов с встроенными помещениями общественного обслуживания на данной территории.

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

Зона общегородского центра предусмотрена для размещения коммерческо-деловых и государственных учреждений общегородского и районного значения, таких как: бизнес-центр, офисы, филиалы банков, представительства фирм, предприятия торговли и питания, городское отделение связи.

Зона многоквартирной жилой и общественной застройки этажностью 24-этажей предусмотрена для размещения многоквартирной жилой и общественной застройки.

Рекреационная зона озеленённых территорий общего пользования – предусмотрена для повседневного отдыха населения

Зона инженерной инфраструктуры – реконструируемое отдельно стоящее здание котельной.

Зона транспортной инфраструктуры предусмотрена на территориях, занимаемых в красных линиях улиц, дорог и площадей.

Зоны земель историко-культурного наследия.

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом. Структуру территории формируют магистральные улицы районного значения Дальницкая и Мельницкая. Улицы Михайловская и Головковская на перспективу отнесены к категории жилых.

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

Жилая зона представлена жилыми одно-, двух-, пяти-, девятиэтажными домами, и строительством 24 жилых домов.

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

В целом, планировочная композиция квартала подчинена созданию комфортных условий для проживания населения в жилой застройке, благоустройство территории с учетом размещения малых архитектурных форм, площадок отдыха, мощения декоративной плиткой и озеленения.

6.2. Единые условия и ограничения по использованию территориальных зон.

Частично территориальные зоны попадают под воздействие планировочных ограничений, которые налагают дополнительные требования к использованию и застройке земельных участков, расположенных в пределах отдельной зоны. Части территориальных зон, попадающих под воздействие планировочных ограничений, определяются как подзоны

и обозначены на Схеме зонирования буквенным индексом. Границы подзон определены с учетом границ планировочных ограничений, а также границ планировочных элементов территории - красных линий улиц, земельных участков, пешеходными аллеями парка, естественными рубежами (граница склонов, линия перепада рельефа).

В границах территориальных зон выделены следующие подзоны:

Подзоны	Территориальные зоны
О	I. Непроизводственные (общественные) зоны:
О-1	Административно-деловая зона
Ж	II. Жилые зоны
Ж-3	Зона смешанной жилой и общественной застройки средней этажности
Ж-4	Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки
Ж-5	Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки
ТР	V. Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-2	Зона улиц, площадей, дорог в пределах красных линий
ИН	VI. Зоны инженерной инфраструктуры:
ИН-1,2	Объекты тепло-электросети
ИК	VII. Зоны историко-культурного назначения:

6.3. Жилой фонд.

Характеристика существующего жилого фонда представлена в таблице 2.1 а

7. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

Размещение основных объектов выполнено в соответствии как с действующим Генеральным планом города Одессы, так и Генеральным планом города 2013 года находящимся в стадии утверждения.

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

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

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

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

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

Ширина красных линий улицы Дальницкая составляет 35 м. Проезжая часть составляет четыре полосы по две полосы в каждом направлении. Общая ширина проезжей части составит $3,50 \times 4 = 14$ м.

Ширина красных линий улицы Мельницкая составляет 50 м. Общая ширина проезжей части составит $3,50 \times 4 = 14$ м.

Улицы Михайловская и Головковская отнесены к категории жилой улицы со следующими параметрами ширина улицы в красных линиях 25,0 м. Общая ширина проезжей части составит $3,50 \times 2 = 7$ м.

Данным проектом детальной планировки предусматривается:

- расширение проезжих частей улиц Головковская, Михайловская до категории жилой улицы.

Основное транспортное обслуживание территории организовывается со стороны ул. Головковской, улицы Дальницкой, Михайловской. Вдоль этих проездов размещаются открытые гостевые стоянки. Вокруг зданий предусмотрены проезды для пожарных машин на расстоянии от 5 до 8 м от наружных стен зданий в зависимости от их этажности для обеспечения доступа пожарных подразделений во все помещения.

Основная пешеходная связь жителей планируемой жилой застройки с улицы Головковской, улицы Дальницкой, Михайловской и остановкам общественного транспорта осуществляется по пешеходным дорожкам и тротуарам, которые предусматривается разместить на благоустраиваемой территории. Концепцией также предусмотрена сеть тротуаров и пешеходных дорожек, которая обеспечит удобное пешеходное движение внутри жилой застройки, а также связь с автостоянками, детскими и спортивными площадками.

Для хранения автомобилей, принадлежащих жителям жилых домов, предполагается устройство открытых автостоянок.

Расчет потребности микрорайона в местах постоянного хранения автомобилей и в гостевых парковках см. таблицу б.1

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

9. Противопожарные мероприятия

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

Ранее утвержденным проектом детальной планировки в границах улиц Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской, Пионерской и Гагаринского плато (разработчик Коммунальное предприятие «Одесское городское проектно-производственное бюро архитектуры и градостроительства», 2013 год было предусмотрено: строительство пожарного депо на 3 машино-выезда по ул. Пионерской и строительство системы магистральных улиц для обеспечения транспортных связей проектируемой территории с остальными районами города;

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

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

Строительство пожарных резервуаров, вместимость которых рассчитана на 3 часа тушения пожара с расчетным расходом 30 л/с. Хранение запаса воды предусмотрено в 2х

емкостях по 50% вместимости каждая, при резервуарах предусмотрено устройство насосной станции, обеспечивающий необходимый напор.

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

10. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 “Будівництво в сейсмічних районах України”, территория относится к сейсмической зоне (7 баллов). При застройке таких территорий необходимо предусматривать проведение детальных тщательных инженерно-геологических и гидрогеологических исследований с целью выявления зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород, запрещается размещение зданий и сооружений без выполнения специальных мероприятий по инженерной защите территорий застройки.

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

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

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

Так как лессовидные суглинки просадочные, то для подготовки оснований под капитальную застройку необходимо выполнить более детальное инженерно-геологическое и инженерно-строительное обследование участков под здания и сооружения.

Схема вертикальной планировки разработана в увязке с планировочными решениями на топографическом материале масштаба 1:2000 в соответствии с ДБН 360-92**, ДБН Б.1.1-14-:2012. При разработке схемы были решены вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативного продольного профиля улиц, способы и направления отвода дождевых и талых вод. Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остаётся без коренных изменений.

На сегодня, на проектируемой территории отвод поверхностных вод осуществляется общесплавной системой канализации. В соответствии с решениями генерального плана на перспективу отвод поверхностных вод будет осуществляться по существующей схеме (общесплавной канализацией).

Так как территория относится к категории повышенной сложности инженерно-геологических и строительных условий освоения, при освоении такой территории необходимо уделить внимание тщательному выполнению организации рельефа и отведению поверхностных вод. Генеральным планом предусмотрено проведение мероприятий по защите от подтопления территории.

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.

11. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

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

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

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

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

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

- строительство культурно-досуговых объектов;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, канализование, уличную мебель и рекламу;
- устройство пешеходных переходов, устройство велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.

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

О-1 - Деловая зона

1	Предельно допустимая высота строений	Не ограничивается при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92*** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», профильным ДБН по типу объекта.
3	Максимально допустимая плотность	Не определяется

	населения	
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	20 м от красных линий ул.Головковской
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ промпредприятий и коммунально-складских объектов и ДБН 360-92** (п. 7.32*)
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Исключение левого поворота автотранспорта при выезде на магистральные улицы, выезды и подъезды к объектам со стороны общегородских магистралей через сеть местных проездов, устройство велодорожек, мероприятий для маломобильных групп населения, пр. Проектные решения выполнять в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с табл. №5.3-1, п.п.1,2.

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

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	До 5-ти этажей
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.7, примечания 1-5.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Не определяется
5	Планировочные ограничения	Отсутствуют
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

Ж-4 – Зона многоэтажной смешанной жилой и общественной застройки

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Не ограничивается при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей

		застройки и уточняется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.7, примечания 1-5.
4	Расстояния от проектируемых объектов до границ красных линий и линий регулирования застройки	по линии сложившейся застройки
5	Планировочные ограничения	Отсутствуют
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют

14. Технико-экономические показатели

№ пп	Показатели	Ед. изм.	Современ. состояние	Расчетный срок
1.	Территория в границах проекта	га	9,78	9,78
	в том числе:			
1.1	- участки жилой застройки	га	1.4973	3.09
	В том числе:			
	А) участки могоквартирной застройки	га	0.5349	3,09
	Б) участки учреждений и предприятий обслуживания	га	0,12	1,1
1.2	- зеленые насаждения	га	12,6672	-
1.3	- улицы, площади	га	1,823	0,480
1.4	- участки вспомогательной застройки	га	0,6548	0,7894
2	Численность населения, всего	тыс. чел.	3,510	5.99
2.1	В том числе: в малоэтажной застройке (до 4-х эт.)	тыс. чел.	0,225	0.875
	В многоквартирной застройке	тыс. чел.	12,885	16.115
2.2.	Плотность населения	чел/га	120	452
3				
3.1	Жилой фонд всего (общая площадь квартир)	тыс.м ² 100%	343.0006	467.3136
3.2	Распределение жилого фонда по видам застройки: - среднеэтажная (4-5 эт.)	тыс.м ² %	<u>19.1</u> 5,56%	<u>54.1</u> 11,57%
	- многоэтажная (6 эт. и выше)	тыс.м ² %	<u>16.756</u> 4,88%	<u>16.756</u> 3,58%
	В том числе: 6-10	тыс.м ² %	<u>307.1439</u> 89,54%	<u>396.4563</u> 84,83%
	20 и выше	тыс.м ² %	<u>8.7</u> 2,53%	<u>16.29</u> 3,48%
3.3.	Средняя этажность жилой застройки	Эт.	7.24	4.78
3.4.	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел	26,16	27,5
	В том числе: В многоквартирной застройке	м ² /чел	84.88	61.82
	Выбытие жилищного фонда, всего	не предусматривается		
	Существующий жилой фонд, который сохраняется	100%		
3.7.	Жилищное строительство, всего:	тыс.м ²	-	101,6
	в том числе по видам:			
	Новое строительство, из него	тыс.м ²	-	131,20
	многоквартирная застройка	тыс.м ²	-	101,6

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