

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«МАСТЕР ГРУПП»

# **ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ**

в границах проспекта Гагарина,  
переулка Ботанического, улиц: Армейская,  
Маршала Говорова, Сегедская в г. Одессе

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства  
Одесского городского совета

Директор

Базан Е.К.

Главный архитектор проекта

Базан Н.К.

Одесса – 2015 г.

## Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
	<b>I. Текстовые материалы</b>			
1.	Общая пояснительная записка с графическими материалами (миниатюры)	Том 1.	-	-
2.	Исходные данные			
3.	<b>II. Инженерно-технические мероприятия гражданской защиты (гражданской обороны)</b> - пояснительная записка с графическими материалами	Том 2.	-	-
	<b>III. Графические материалы</b>	Том 3.		
4.	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-3	1:10 000	35-ДПТ-015/1
5.	План существующего использования территории	Лист формата А-2	1:2 000	35-ДПТ-015/2
6.	Опорный план.	Лист формата А-2	1:2 000	35-ДПТ-015/3
7.	Схема существующих планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	35-ДПТ-015/4
8.	План красных линий	Лист формата А-2	1:2 000	35-ДПТ-015/5
9.	Поперечные профили улиц	Листы формата А-3	1:200	35-ДПТ-015/6,7
10.	Схема зонирования территории	Лист формата А-2	1:2 000	35-ДПТ-015/8
11.	Проектный план	Лист формата А-2	1:2 000	35-ДПТ-015/9
12.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2	1:2 000	35-ДПТ-015/10
13.	Схема проектных планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	35-ДПТ-015/11
14.	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2	1:2 000	35-ДПТ-015/12
15.	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-2	1:2 000	35-ДПТ-015/13

# І. Пояснительная записка

## Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий .....	6
3. Краткая историческая справка.....	7
4. Оценка существующей ситуации. ....	8
4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	8
4.1.1 Климат.....	8
4.1.2. Атмосферный воздух .....	10
4.1.3. Характеристика экологических условий.....	11
4.1.4. Грунты.....	12
4.1.5. Геологическое строение.....	13
4.1.6. Инженерно-строительная оценка .....	14
4.1.7. Радиационное состояние.....	15
4.1.8. Электромагнитный фон.....	16
4.1.9. Акустический режим.....	16
4.2. Характеристика современного использования территории.....	17
4.2.1. Характеристика существующей застройки .....	18
4.2.2. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения.....	19
4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.....	20
4.2.4. Озеленение и благоустройство.....	21
4.2.5. Планировочные ограничения.....	21
5. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	23
6. Характеристика видов использования территории.....	24
6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	24
7. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сбережения культурного наследия.....	26
8. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	27
8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	27
8.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	30
9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	32

10. Жилой фонд и расселение.....	34
11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	39
12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	45
13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	48
13.1. Водоснабжение и канализация.....	48
13.2. Электроснабжение.....	49
13.3. Тепло- и газоснабжение.....	50
13.4. Сети связи.....	51
13.5. Противопожарные мероприятия.....	51
14. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства.....	52
15. Комплексное благоустройство и озеленение территории.....	55
16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	56
17. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	58
18. Перечень исходных данных.....	59
19. Техничко-экономические показатели.....	60

## 1. Вступление

«Детальный план территории в границах проспекта Гагарина, переулка Ботанического, улиц: Армейская, Маршала Говорова, Сегедская в г. Одессе» разработан на основании решения Одесского городского совета от 10.09.2015 г. № 6940-VI и договора с управлением архитектуры и градостроительства Одесского горсовета.

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

Проектные решения детального плана разработаны на период расчетного срока генерального плана – 2032г. с выделением первого этапа реализации – от 3 до 7 лет.

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативам:

ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;

специализированным нормативным документам по инженерному оборудованию территории.

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

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

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

Территория в границах разрабатываемого ДПТ расположена в селитебной зоне г.Одессы в жилом районе 1-10 «2-5ст.Б.Фонтана».

В 1988 году одесским институтом «Гипроград» был разработан проект детальной планировки жилого района 1-10 «2-5 ст.Б.Фонтана», согласно которому и велась застройка микрорайона. В соответствии с вышеуказанным проектом на рассматриваемой территории размещалась многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными и отдельно стоящими учреждениями обслуживания. По планировочной структуре территория рассматриваемого квартала в границах проспекта Гагарина, переулка Ботанического, улиц: Армейская, Маршала Говорова, Сегедская в г. Одессе, относится к микрорайону «Д» жилого района 1-10 «2-5 ст. Б.Фонтана».

В 2006г. проектной организацией ЧП «Мироненко В.И.» было разработано градостроительное обоснования размещения общественно-жилого комплекса на бывшей территории военного городка №186 в жилой зоне сформированной смешанной застройки с преобладанием 5-9-10-этажных жилых домов.

Рассматриваемый земельный участок общей площадью 2,78 га. расположен северозападной части квартала, в непосредственной близости от проспекта Гагарина и ул. Сегедской.

В настоящее время большая часть участка свободна от застройки, на остальной же части расположены нефункционирующие ветхие здания бывшего военного городка №186, подлежащие сносу. Рельеф участка спокойный, с уклоном в южном направлении и перепадом отметок в границах участка на 1,1м.

Территория проектируемого участка по проспекту Гагарина,19/21, ограничена: с северо-запада красной линией проспекта Гагарина, с северо-востока и юго-запада - существующей 5-9-ти этажной застройкой, с юго-востока существующим 10-ти этажным жилым домом и участком детского сада №300.

Проектом предлагалось разместить группу из двух многоэтажных жилых домов (1 и 4-х секционного) от 15 до 23-х этажей, а также под пятном застройки двухуровневых подземных паркингов, общей вместимостью на 600 машиномест.

### 3. Краткая историческая справка

До середины 19 века на рассматриваемой территории располагались сады, огороды и дачи предместья. В то же время была проложена ветка железной дороги. С ростом пассажирского сообщения было решено строить для поездов местного сообщения отдельную железнодорожную станцию, а на имеющемся вокзале оборачивать только поезда дальнего следования. Тупиковая станция была построена в 1884 году в районе Итальянского бульвара, прилегающая часть которого со временем была перестроена в привокзальную площадь, и получила название «Малый вокзал», а существующую стали называть «Большим вокзалом». Также была построена ветка для обслуживания воинских частей, находящихся на побережье между Средним Фонтаном и Люстдорфом, позже разобранный в 1930-х.

К концу 19 века территория осваивается, строятся малоэтажные жилые здания. Формируется транспортная сеть. В начале улицы Среднефонтанской располагаются производственные объекты: лакокрасочный завод, типография, деревообрабатывающий завод, кирпичный завод, кондитерская фабрика и другие. В первой половине 20-го века застройка многократно претерпевает изменений.

В 1957 г. ведущими специалистами города был спроектирован небольшой жилмассив — будущая улица Сегедская. Проект предусматривал строительство на окраине города 40 домов на 71 тысяч метров общей площади. Все дома района — ведомственные. Главным застройщиком улицы стало Черноморское морское пароходство, а основным населением — моряки и их семьи. Еще одним отличием нового района была полная газификация и отсутствие коммунальных квартир. Окончательно формирование жилмассива окончилось в 1962 году. К тому времени здесь открылось несколько магазинов, а также ателье, библиотека и пункт связи. Достопримечательностью района стали 192-метровые дома-близнецы — самые большие из когда-либо строившихся в Одессе. К тому же, по соседству появилась 130-метровая башня терецентра — самое высокое из сооружений города. Впоследствии на Сегедской было построено еще несколько жилых и административных зданий. Так, уже в 1986 году были сданы три 9-этажных корпуса на Сегедской, 1. Вскоре по соседству появилось еще два корпуса. На углу проспекта Гагарина и Сегедской расположено здание Одесского конструкторского бюро специальных станков (Гагарина, 25). Построено оно в 1974 году по проекту Генриха Топуза. Находясь при въезде в «город моряков», здание КБ использует морскую тематику. С другой стороны — пятиэтажная «клюшка» (Гагарина, 23), во дворе которой расположилось еще четыре небольших корпуса. На то время это был крупнейший жилой комплекс в Одессе. Автор интересного проекта, архитектор Мариам Куткина, построила несколько похожих домов на улице Довженко. Жилмассив имел развитую социальную инфраструктуру.

В 50-60-х годах озеленению уделялось большое внимание. На перекрестках

Сегедской с Лунным переулком и Армейской торцы домов образуют квадратные карманы со всех четырёх сторон перекрёстка. Когда-то здесь были скверы с лавочками.

В генеральном плане 1989г. сохранялась сформировавшаяся застройка. По улице Зоопарковой предполагалось создание широкого бульвара.

В 2000-х годах начинается новый виток освоения территории. Производственные и коммунальные объекты вытесняет многоквартирная секционная застройка этажностью 10-11 этажей. В 2010г. Завершено строительство 10-22-этажного жилого комплекса «Звёздный городок» на углу улиц Армейской и М.Говорова.

#### **4. Оценка существующей ситуации**

##### **4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий**

###### **4.1.1 Климат**

Рассматриваемая в проекте 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 «Одесса» (2мБС).

Температура воздуха:

- среднегодовая + 10,3 °С;
- абсолютный минимум – 42,0 °С;
- абсолютный максимум + 41,0 °С.

Расчётная температура:

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

Средняя за год относительная влажность – 75%.

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 80 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

- среднегодовое количество 461 мм,
- среднесуточный максимум 19 мм;
- зафиксированный 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 ч;

- годовая суммарная радиация – 6857 МДж/м<sup>2</sup>.

Максимальная скорость ветра (вероятная):

за год – 22 м/сек.;

за 5-10 лет – 24 м/сек.;

за 15-20 лет – 26 м/сек.

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

- холодный период: С - 21,4%

- тёплый период: СЗ - 22,4%

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

Период года	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
МС “Одесса-порт” (2 мБС).									
Теплый период	17,6	8,8	5,3	6,1	15,8	8,8	15,2	22,4	2,0
Холодный период	21,4	14,1	8,4	4,0	8,0	12,4	16,3	15,4	2,0
Год	19,5	11,5	6,9	5,1	11,9	10,6	15,8	18,9	2,0

Согласно строительно-климатическому районированию (ДБН 360-92\*\*), территория относится к III Б подрайону III строительно-климатического района, 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.

#### 4.1.2. Атмосферный воздух

По метеорологическим условиям г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт). Территория в границах разработки детального плана является проблемной со значительным уровнем загрязнения. Основными из стационарных источников являются производственные, транспортные и коммунально-складские объекты, самыми крупными из которых являются ПАТ ВО «Сталь Канат-Силур», ЗАТ «Одесса-кондитер», ПрАТ «Консервный завод», ВАТ «Масложир комбинат», телевышка, находящиеся за пределами рассматриваемого микрорайона, в зоне влияния неблагоприятного воздействия. В границах разработки находятся многоуровневый паркинг с автомойкой и гаражная автостоянка.

Основными источниками выбросов CO<sub>2</sub> и шума в проектируемом квартале являются:

- в значительной степени на состояние атмосферного воздуха влияют выбросы от передвижных источников, особенно автомобильный транспорт, на долю которых приходится около 79,7% общего объема выбросов (внешние транспортные потоки по ул. Сегедской, Армейской, М.Говорова, проспекту Гагарина);

- внутриквартальные насосные, бойлерные, котельные, дизельные, трансформаторные.

Одной из причин столь значительного роста выбросов от передвижных источников является существенный рост количества частного транспорта, неудовлетворительное техническое состояние и значительный возраст автотранспорта, низкое качество топлива и отсутствие действенного контроля за его качеством и т.д.

Индекс загрязнения атмосферного воздуха в районе (стационарный пост системы Гидрометеорологического центра Черного и Азовского морей №10, на пересечении Итальянского бульвара и ул.Канатной) составляет 17,3, что выше среднего по Украине (8, 7). Высокий уровень обусловлен значительным уровнем загрязнения оксидами углерода и азота.

Предложения по улучшению состояния атмосферного воздуха:

- упорядочение системы промышленных территорий;
- внедрение новейших технологий по пылегазоочистке технологии производств;
- формирование системы СЗЗ производств I-III классов вредности;
- реализация решений по модернизации магистральной уличной сети города;
- расширение площади зеленых насаждений общего пользования;
- внедрение системы городского мониторинга за состоянием атмосферного воздуха (расширение системы стационарных постов контроля атмосферного воздуха с 8 единиц до 21 объекта).

### 4.1.3. Характеристика экологических условий

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, оценка уровня изменений природного ландшафта под антропогенным воздействием;
- проведение застройки с учетом орографических и геологических особенностей территории, её эстетической ценности и инженерно-строительной оценки;
- оценка уровней акустического, электромагнитного загрязнения, загрязнения атмосферы, воды, грунтов и риска для здоровья населения;
- 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 относится к частично удовлетворительной, что обусловлено наличием ряда действующих производственных и коммунально-складских предприятий, а также шумных магистралей общегородского и районного значения, наличием подработанных территорий.

Анализ шумового режима показал, что ожидаемые уровни транспортного шума на территории жилой застройки, прилегающей к основным магистралям, превышают допустимые величины.

К составляющим экологической сети района относятся зеленые насаждения общего пользования: сквер возле Обладминистрации, сквер Старосенной площади, Куликово поле, парк Космонавтов, проспект Гагарина, проспект Шевченко, Артиллерийский парк, озеленение улиц. Данные территории формируют устойчивый экологический каркас, что является предпосылкой режима использования планировочной структуры и функционального зонирования относительно безопасной среды обитания.

#### 4.1.4. Грунты

В соответствии с природным сельскохозяйственным районированием территория города относится к 08 природно-сельскохозяйственному району. Основными почвами являются типичные юго-степные и южные мало гумусные черноземы.

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 производственная деятельность промышленных, транспортных и коммунально-складских предприятий, работа коммунальных служб, а также вредные выбросы от внешних транспортных потоков по ул. Сегедской, Армейской, М.Говорова, проспекту Гагарина.

ПАТ ВО «Сталь Канат-Силур», ЗАТ «Одеса-кондитер», ПрАТ «Консервный завод», ВАТ «Масложир комбинат» находящиеся за пределами рассматриваемого микрорайона, в зоне влияния неблагоприятного воздействия, имеют собственные очистные сооружения промышленных и ливневых стоков.

Располагаемые ранее на рассматриваемой территории промпредприятия и коммунально-складские объекты оказывали на грунты техногенное воздействие, что могло привести к загрязнению почв. Поэтому перед началом строительных работ следует провести исследования на предмет рекультивации поверхностного слоя почв.

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

#### 4.1.5. Геологическое строение

Поверхность территории, рассматриваемая в данном проекте, спокойная, равнинная с незначительным северным наклоном, представляет собой участок с абсолютными отметками дневной поверхности от 39,90 до 48,00 м. Уклоны поверхности 3-15%.

В плане анализа почвенного покрова территория характеризуется черноземами южными малогумусными различной степени размытости, сформировавшимися на лессовых породах.

В геологическом строении по данным разведочного бурения (материалы изыскательных работ по пр.Гагарина, 19-21) до глубины 36,8м принимают участие верхнеплейстоценовые эолово-делювиальные лессовидные супеси и суглинки, плиоценовые красно-бурые глины и известняки понтического яруса и миоценовые серо-зелёные глины мэотического яруса. В результате телеметрического осмотра пустот вскрыты подземные выработки в известняках понтического яруса (катакомбы). Высота выработок – 2,0м, стены не закреплены, выработки сухие, в некоторых местах наблюдались обвалы кровли. Местами в известняках понтического яруса зафиксировано залегание крупнозернистого серо-желтого песка, что свидетельствует о ранее проводимых работах по креплению подземных выработок. Таким образом, вскрытые подземные выработки, ликвидированные гидрозамывом песчано-водной пульпы, требуют дополнительного тампонажа пустот, вскрытых в кровле. Вскрытые не закреплённые подземные выработки (катакомбы) необходимо закрепить (ликвидировать».

Вблизи рассматриваемой территории расположено несколько гидрогеологических скважин, по которым ведутся режимные наблюдения за уровнем подземных вод. Орографические особенности города сформировались так, что открытая система поверхностного стока отсутствует. Те балки, которые в прошлом имели открытые водотоки, уже давно превращены в улично-транспортную сеть. Итак, основным фактором по гидрологическим особенностям является поверхностный сток.

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

Инженерно-геологические условия по степени пригодности под застройку – в целом пригодны. 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.

#### **4.1.6. Инженерно-строительная оценка**

В соответствии со “Схемой инженерно-геологического районирования Украины”, территория относится к категории повышенной сложности инженерно-геологических условий освоения. Напряженная инженерно-геологическая ситуация обусловлена наличием небезопасных геологических процессов, как природного так и антропогенного происхождения. В соответствии с инженерно-строительной оценкой, данной во II-м томе пояснительной записки к генеральному плану г. Одессы (Природные условия и ресурсы. Охрана окружающей среды.) в границах разрабатываемого ДПТ есть ряд инженерно-геологических факторов, которые усложняют строительное освоение территории:

- в гидрогеологическом отношении город расположен в пределах Причерноморского артезианского бассейна, который характеризуется неблагоприятными условиями накопления подземных вод;

- грунтовые условия в отношении проседания относятся к I типу (СНиП 1.02.07-87);

- рассматриваемый участок городской территории характеризуется наличием значительной подработанности подземными выработками – «Катакомбами».

Крепление подземных выработок. Наличие подземных выработок – «катакомб» вызывает деформации зданий и сооружений. При строительстве необходимы изыскания на предмет выявления катакомб. Строительство на подработанных территориях необходимо проводить только после проведения работ по съемке выработок и их дальнейшего закрепления, в соответствии с требованиями ДБН В.1.1-5-2000 «Здания и сооружения на подработанных территориях». При проектировании зданий и сооружений на подработанных территориях необходимо предусматривать:

- поиск и при необходимости - крепление выработок, согласовав его в установленном порядке;

- планировочные мероприятия, которые обеспечивают уменьшение вредного влияния деформаций земной поверхности на здания и сооружения;

- конструктивные мероприятия защиты зданий и сооружений;

- мероприятия, снижающие неравномерное оседание и ликвидирующие крены зданий и сооружений;

- инженерную подготовку строительных площадок, которая обеспечивает уменьшение влияния деформаций земной поверхности на здания и сооружения.

- мероприятия, исключающие возможность создания провалов в зонах выработок, пройденных на малых глубинах;

- мероприятия, обеспечивающие нормальную эксплуатацию наружных и внутренних инженерных сетей, лифтов и другого технологического оборудования в период влияния деформаций земной поверхности.

Для оценки подработанных территорий необходимо выполнить геологическое обоснование, которое составляется специализированной организацией и содержит в себе:

- геологические и гидрологические данные про подработанную толщу;
- данные про места, где возможно образование провалов.

На подработанных территориях строительство зданий и сооружений осуществляется только после наличия соответствующего заключения организации, специализирующейся в данной области. Выбор способа крепления выработок зависит от функционального использования подработанных территорий. Здания и сооружения, в зависимости от их назначения и условий работы, следует проектировать по жесткой, податливой либо комбинированной конструктивным схемам. От конструктивной схемы определяется характер и состав предлагаемых конструктивных способов защиты.

В соответствии с ДБН В.1.1-12-2014 “Строительство в сейсмических районах Украины” согласно карты „ОСР 2004-А Украины” (Прил. А, Б) для проектирования и строительства объектов и сооружений массового гражданского, промышленного назначения, различных жилищных объектов в городской и сельской местности, территория относится к сейсмической зоне 7 баллов (в зоне изменения фоновой сейсмичности).

Фактор инженерно - строительной оценки территории имеет важное значение для функционального зонирования и первоочередного освоения участков застройки. Таким образом, при застройке этих территорий необходимо предусмотреть комплексный подход в инженерной подготовке территории с мероприятиями инженерной защиты. Современные инженерно-строительные технологии позволяют строительное освоение на любых территориях. Но при этом стоимость инженерной подготовки территории потребует дополнительных финансовых затрат.

#### **4.1.7. Радиационное состояние**

В соответствии с постановлением КМУ №106 от 23.07.1991 г. та №600 от 29.08.1994 г., город Одесса не входит в число территорий, которые пострадали от аварии на ЧАЭС. Уровни гамма-фона составляют 12-15 мкр/год., плотность загрязнения почв (цезием-137) < 1 ки/км<sup>2</sup>. Природная радиоактивность не превышает нормированных величин, выходы природного „радо-на-222” не зафиксированы.

Контроль за радиационным состоянием проводится по контрольным точкам.

Система планировочных ограничений по данному фактору – отсутствует.

При проведении строительных работ необходимо руководствоваться требованиями радиационной безопасности по использованию строительных материалов.

#### 4.1.8. 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.

#### 4.1.9. 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, средней скорости движения на магистральных улицах общегородского и районного значения: ул. Сегедская, проспект Гагарина.

Таблица 4.1.9.

Наименование улицы	Интенсивность движения авт./час)	% грузового и обществ. транспорта в потоке	Средняя скорость движения км/час	Уровень шума на террит. жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
Сегедская	1360	10	40	72	7	24
Проспект Гагарина	1310	20	60	75	10	42

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 42 метров от линии движения. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Также проектом предлагаются мероприятия по шумо- и вибропоглощению по обе стороны магистрали:

- применение более совершенных конструкций дорожных одежд;
- шумо-вибропоглощающие траншеи и выемки с песчаным наполнителем;
- ограждения с рифлёной пористой поверхностью для звукопоглощения;
- активное использование вертикального озеленения, являющегося звукопылеулавливателем, естественным озонатором воздуха.

Кроме того, 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. Рекомендуется первую линию застройки проводить с применением шумозащитных строительных материалов, использование специальных оконных блоков, рациональное планирование квартир (выход спальных комнат в сторону дворовых пространств).

#### 4.2. Характеристика современного использования территории

Рассматриваемая территория микрорайона расположена в селитебной центральной планировочной зоне, в Приморском административном районе и занимает площадь в границах разработки – 28,23 га. Границами разработки проекта приняты улицы: Сегедская, Армейская, М.Говорова, Семинарская, проспект Гагарина, переулок Ботанический. Рассматриваемый микрорайон – это микрорайон многоквартирной жилой застройки средней и повышенной этажности с учреждениями обслуживания общегородского и микрорайонного значения, учебными учреждениями, социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, недействующие объекты специального назначения.

Рассматриваемая территория находится в непосредственной близости к историческому центру города и крупному транспортному узлу – железнодорожному вокзалу. Квартал формируется магистралями общегородского значения – улицей Сегедской и проспектом Гагарина. Всё это является предпосылками для интенсивного освоения территории, увеличения этажности возводимых зданий. Производственная и коммунальная застройка почти полностью вытеснена жилой и общественной.

Современное распределение территории в пределах микрорайона приводится ниже (Таблица 4.2.).

Таблица 4. 2.

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1.	Жилая	17,06	60,4
2.	Общественная	1,70	6,0
3.	Коммунально-складская	2,05	7,3
4.	Спецтерритория	2,82	10,0
5.	Улицы, площади	4,60	16,3
	<b>Всего</b>	<b>28,23</b>	<b>100</b>

#### 4.2.1. Характеристика существующей застройки

Две трети рассматриваемой территории занимает жилая застройка средней и повышенной этажности, четверть – территории специального назначения и территории улиц и дорог. Всего селитебные территории составляют 66 %.

Этажность существующей жилой застройки в основном 5 и 10 этажей, общественной – 2-4этажа. Население составляет ориентировочно 9000 человек. Плотность 313 чел./га.

На землях транспорта и другого назначения расположены такие объекты: гаражная автостоянка, многоуровневые паркинги, СТО, автомойки, объекты инженерной инфраструктуры.

На землях жилищной застройки расположены многоквартирные жилые дома различной этажности - ориентировочно 3913 квартир (см. табл.10.1).

Предприятия и учреждения обслуживания представлены следующими объектами: административные учреждения (общественные организации, издательские центры, Управление социальной защиты населения Приморского района, Департамент труда и социальной политики ОГС, Главное Управление пенсионного фонда Украины в Одесской области, бизнес-центр «Маршал», Одесская региональная служба государственного ветеринарно-санитарного контроля и надзора на государственной границе и транспорте, «Проектгидрострой»), учреждения образования (учебно-воспитательный комплекс №300 с углублённым изучением английского языка, детский сад-ясли №154, автошкола №2, колледж экономики и социальной работы ОНУ, языковой центр, танцевальная школа, Одесская областная федерация Джиу-Джитсу и Кобудо, Украинская Федерация Французского Бокса «Сават», центр дошкольного образования «Пеликан», центр развития детей), магазины продовольственного и непродовольственного ассортимента, учреждения социальной инфраструктуры (салоны красоты, стоматологический центр, филиалы банков, кафе, рестораны, прачечная, химчистка, ателье, мастерская по ремонту обуви, аптеки, отделение почты, сауна, фитнес-клуб, городская стоматологическая поликлиника №1, ЖКС), нежилые помещения, места хранения автотранспорта (гаражи, открытые стоянки).

#### **4.2.2.Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения**

Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/2817 от 29.10.2015г.:

«По имеющейся в управлении архивной документации, земельный участок, который рассматривается для разработки детального плана территории в границах: пр. Гагарина, пер. Ботанического, улиц – Армейская, Маршала Говорова, Сегедская в г.Одесса, не содержит памятников культурного наследия и не принадлежит к зонам охраны памятников.

Вместе с тем, в непосредственной близости от территории, которая рассматривается для разработки указанного детального плана, расположены следующие объекты культурного наследия:

- Ул. Слепнёва, 1 угол Канатной – Здания отбывших наказание (2 здания), сооруженные в 1880г. по проекту архитектора О.Й. Бернардацци, А.Е. Шейнса, взятые на государственный учёт как памятники архитектуры и градостроительства местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. №580.

- Ул.Армейская, 10А – Здание, где в 1918 году размещался Ленинский батальон, сформированный из работников города и крестьянской бедноты Одесщины, взято на государственный учёт как памятник истории местного значения решением Одесского облисполкома от 27.07.1971 г. №381.

- Проспект Шевченко, 6/5 – Здание, в котором жил в 1957-1978 гг. Герой Советского Союза, генерал-майор, герой обороны Одессы А.И.Ратов, взято на государственный учёт как памятник истории местного значения решением Одесского облисполкома от 25.12.1984 г. №652.

Учитывая размещение объектов культурного наследия в непосредственной близости от территории, которая рассматривается в материалах разработки указанного детального плана, проектная документация по сооружению каких-либо объектов должна содержать мероприятия по предотвращению негативного влияния на техническое состояние указанных памятников.

В соответствии ст. 36 Закона Украины «Про охрану культурного наследия», если во время проведения каких-либо земельных работ будет выявлена находка археологического или исторического характера, исполнитель работ обязан остановить их дальнейшее ведение и на протяжении одних суток оповестить про находку соответствующий орган охраны культурного наследия».

### **4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.**

Классификация магистральной сети принята по значению улиц в системе магистралей города, с учетом интенсивности движения.

Улица Сегедская – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Играет важную роль в магистральной сети города, являясь частью мощной транспортной сети, связывающей центр города с направлением на юг. Имеет выход на Фонтанскую дорогу, которая, в свою очередь, является одной из основных транспортных артерий города и выходит в южном направлении на г.Ильичёвск, связывая центр с южными жилыми массивами. Ширина существующей проезжей части представляет 14,0 м (по 2 полосы движения в обоих направлениях). С обеих сторон обустроены пешеходные тротуары шириной 5,0м.

Проспект Гагарина - магистральная улица районного значения. Играет роль поперечной связующей магистральных улиц Краснова, Среднефонтанской, проспекта Шевченко, Французского бульвара. Существующая интенсивность движения по проспекту Гагарина составляет 1310 приведенных единиц в час "пик" в одном направлении. На участке от Фонтанской дороги до пересечения с ул. Канатной проходят трамвайные рельсы. Ширина существующей проезжей части представляет 10,5 м (2 полосы движения в обоих направлениях). С обеих сторон обустроены пешеходные тротуары.

Улицы Армейская, М.Говорова, переулки Лунный, Ботанический – жилые межквартальные.

На рассматриваемой территории расположены следующие объекты транспортной инфраструктуры: автошкола №2, гаражная автостоянка, многоуровневый паркинг с автомойкой.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтовое покрытие.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамваи № 17, 18; троллейбусы № 10, 11; маршрутные такси № 4, 127, 168, 175, 208, 210, 223. Перевозка пассажиров в режимах маршрутного такси в основном среднего класса. В обычном режиме движения перевозка осуществляется с обеспечением всех льготных категорий населения. Остановочные пункты городского транспорта находятся на улицах Сегедской, Армейской, проспекте Гагарина.

На рассматриваемой территории предусмотрена комплексная инженерная инфраструктура, включающая централизованные системы водоснабжения и канализации, энергоснабжения, проводного вещания, телевидения и других видов инженерного оборудования, которая обеспечивает охрану окружающей среды и благоприятные условия для работающих. Ее состояние, как и состояние тротуаров, требует проведения, в большей части, капитального ремонта, модернизации.

#### **4.2.4. Озеленение и благоустройство**

Система зеленых насаждений территории микрорайона представлена объектами зеленого строительства улиц Сегедской, Армейской, проспекта Гагарина. Зеленые насаждения, расположенные на территориях многоквартирных жилых домов и учреждений обслуживания и образования создают вместе с объектами зеленого строительства улицы единый объем. Их общая площадь в границах разработки ориентировочно составляет 8,16 га.

В границах разработки отсутствуют природоохранные территории.

#### **4.2.5. Планировочные ограничения**

- 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 открытых автостоянок легковых автомобилей, гаражей приняты исходя из числа машиномест, и составляют: 10м до жилых и общественных зданий при количестве автомобилей до 10шт.; 10м до общественных и 15м до жилых зданий при количестве автомобилей до 50шт.; 15м до общественных и 25м до жилых зданий при количестве автомобилей до 100шт.; 25м до общественных и 35м до жилых зданий при количестве автомобилей до 300шт.;
- санитарно-защитные зоны от станций технического обслуживания приняты исходя из числа постов и составляют 15 м до жилых и общественных зданий при количестве постов до 10шт.;

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

В границах разработки подземных и открытых источников водоснабжения, водозаборных и водоочистных сооружений, объектов оздоровительного назначения не выявлено;

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

В 2008 г. утверждена приказом Министерства культуры и туризма Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008 г. научная работа «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев). Рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. На рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного

наследия национального и местного значения, территория не входит в границы исторических ареалов;

- 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 10 м. Охранная зона воздушной линии электропередач напряжением 110 кВ – 20м («Защита населения от воздействия электрического поля воздушных линий электропередачи напряжением 220 кВ и ниже, удовлетворяющих требования Правил устройства электроустановок, не требуется» - ДБН 360-92\*\*, п.10.25.). В охранных зонах ВЛ напряжением 110-220 кВ допускается по техническим условиям владельцев этих сетей и органов государственной пожарной охраны размещение коллективных гаражей легковых транспортных средств, производственных зданий и сооружений, выполненных из огнестойких материалов, и подъезд к ним в границах всей охранной зоны, в том числе под проводами ВЛ (ДБН 360-92\*\*, п.8.23\*);

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

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

- границы красных линий улиц:

Красные линии проходят вдоль улиц Сегедской, проспекта Гагарина, Армейской, М.Говорова, переулков Лунного, Ботанического. Границы красных линий вышеуказанных улиц составляют:

ул. Сегедская - 35 м;  
просп. Гагарина - 35 м;  
ул. Армейская - 20 м;  
ул. М.Говорова - 26 м;  
пер.Лунный - 25;  
пер.Ботанический - 15.

Также проектом учитывается, что в пределах проектируемого участка действует фактор ограничения объектов строительства по высоте (высота зданий не должна превышать 150,0 метров без учета рельефа) от КП «Международного аэропорта «Одесса» (согласно разработанному УДПТНДИЦА «Украэропроект» в 2010 году проекта «Сокращенного ТЭО реконструкции КП «Международный аэропорт «Одесса»).

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

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

А. Территория селитебного назначения – 66,0%.

Б. Территория коммунально-складского назначения – 7,0%.

В. Территории специального назначения – 13,0%.

Г. Территория улиц, дорог и площадей – 14,0%.

В результате анализа существующей застройки в границах ДПТ выявлены потенциальные территориальные ресурсы. Это, прежде всего, имеющиеся участки недействующих учреждений специального назначения.

Схемой функционально-планировочной организации территории предусматривается выделение в составе многофункционального общественного центра отдельных функциональных зон по видам их использования.

Общественно-деловая зона предусмотрена для размещения коммерческо-деловых заведений общегородского и районного значения, таких как: бизнес-центры, административные учреждения, офисы и представительства фирм.

Научная зона – предусмотрена для размещения учебных заведений, таких как колледж экономики и социальной работы ОНУ.

Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки этажностью до 9-этажей, предусмотрена для размещения многоквартирной жилой и общественной застройки соответствующей этажности.

Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки этажностью более 9-этажей предусмотрена для размещения многоквартирной жилой и общественной застройки как в границах разрабатываемого ДПТ, так и на прилегающих территориях.

Коммунально-складская зона предусмотрена для размещения коммунально-складских объектов V класса вредности: многоуровневый паркинг, гаражная автостоянка.

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

## **6. Характеристика видов использования территории**

### **6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта**

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, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)»:

Таблица 6.1.

	<b>Территориальные зоны</b>
	<b>I. Непроизводственные (общественные) зоны:</b>
<b>О-2</b>	Деловая зона
<b>О-3</b>	Научная зона
	<b>II. Жилые зоны:</b>
<b>Ж-3</b>	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки

<b>Ж-4</b>	Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки
	<b>III. Коммунально-складские зоны:</b>
<b>КС-5</b>	Зона размещения объектов V класса вредности
	<b>IV. Зоны транспортной инфраструктуры:</b>
<b>ТР-2</b>	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.

## **7. 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 территории. Структуру территории формируют магистральные улицы Сегедская, проспект Гагарина. Улицы Армейская, М.Говорова, переулки Ботанический, Лунный отнесены к категории жилых. Проектом предусмотрена их реконструкция с расширением проезжих частей улиц до нормативных показателей.

Рекомендуется формировать объекты общественного назначения или перепрофилировать производственные предприятия, коммунально-складские объекты и недействующие объекты специального назначения в объекты гражданского (административного, коммерческого, др.) назначения.

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

- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания (в т.ч. увеличение вместимости детских дошкольных учреждений);
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, канализование, уличную мебель и рекламу;
- реорганизация гаражной автостоянки, минимизировать влияние её на окружающую среду и прилегающую застройку;
- устройство пешеходных переходов, устройство велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.

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

### **8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков**

#### **I. Непроизводственные (общественные) зоны.**

##### **О-2 – Общественно-деловая зона.**

Преимущественные виды использования:

- бизнес-центры;
- информационные, вычислительные, научно-исследовательские центры;
- 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, административные учреждения;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- гостиницы;
- закрытые спортивные залы, бассейны, катки;
- торговые центры, развлекательные центры, выставки товаров;
- скверы, бульвары, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

##### **О-3 – Учебная зона.**

Преимущественные виды использования:

- Учреждения среднего специального образования.
- Учреждения высших учебных заведений.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- открытые автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны.

Допустимые виды использования:

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

## **II. Жилая зона.**

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

Преимущественные виды использования:

- жилые дома средней этажности;
- скверы, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия торговли;
- физкультурно-спортивные учреждения;
- детские дошкольные учреждения, в том числе совмещенные с начальными школами;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

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

### **Ж-4- Зона смешанной многоквартирной жилой застройки и общественная застройка повышенной и высотной этажности.**

Преимущественные виды использования:

- жилые дома средней этажности и многоэтажные;
- дошкольные, школьные, высшие и средние специальные учебные заведения;
- учебные и научные центры;
- отдельно расположенные административные или офисные здания;
- скверы, другие озелененные территории.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- магазины продовольственных и непродовольственных товаров;

- лечебные учреждения;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

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

### **III. Коммунально-складские зоны**

Преимущественные виды использования:

- многоуровневые паркинги;
- станции технического обслуживания автомобилей, автомойки;
- складские помещения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- инженерные сооружения.

Допустимые виды использования:

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

### **ТР-2 – Зона 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 улиц, тротуары, полосы озеленения;
- остановки общественного транспорта;
- подземные и надземные пешеходные переходы;
- мосты, туннели, транспортные развязки;
- инженерное оборудование и устройства, обеспечивающие безопасность движения (турникеты, светофоры, опоры уличного освещения, дорожные знаки);

- подземные инженерные коммуникации;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

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

### ЖИЛАЯ ЗОНА

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

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Ограничение высотности застройки 150м от дневной поверхности земли в соответствии со схемами существующих и проектных планировочных ограничений Генерального плана г. Одессы
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-20:2008
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	Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
5	Планировочные ограничения	С учетом СЗЗ коммунально-складских объектов, ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г.
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, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети».
8	Требования к необходимости	Разрешение на производство

	проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, письмом Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета №01-13/2817 от 29.10.2015г, ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
13	Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

## 9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории

Архитектурно-планировочная организация проектируемой территории принята с учетом особенностей сложившейся застройки, а также ранее разработанной и согласованной градостроительной документации.

В 1988 году одесским институтом «Гипроград» был разработан проект детальной планировки жилого района 1-10 «2-5 ст.Б.Фонтана», согласно которому и велась застройка микрорайона. В соответствии с вышеуказанным проектом на рассматриваемой территории размещалась многоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными и отдельно стоящими учреждениями обслуживания. По планировочной структуре территория рассматриваемого квартала в границах проспекта Гагарина, переулка Ботанического, улиц: Армейская, Маршала Говорова, Сегедская в г. Одессе, относится к микрорайону «Д» жилого района 1-10 «2-5 ст.Б.Фонтана».

В генеральном плане 1989г. функциональное назначение территории рассматриваемого микрорайона предусматривалось для размещения жилой застройки и предприятий обслуживания жилого района.

В 2006 г. ЧП «Мироненко В.И.» было разработано градостроительное обоснование в границах проспектов Гагарина и Шевченко, а также улиц Сегедской и Армейской. Согласно вышеуказанной работе размещение общественно-жилого комплекса предусматривалось на участке по проспекту Гагарина, 19/21 ограниченном: с северо-запада - красной линией проспекта Гагарина, с северо-востока и юго-запада - существующей 5-9-ти этажной застройкой, с юго-востока существующим 10-ти этажным жилым домом и участком детского сада №300, на территории бывшего военного городка №186, за счет свободной от застройки территории, а также подлежащих сносу нефункционирующих ветхих зданий бывшего военного городка, размещавшегося в жилой зоне сформированной смешанной застройки с преобладанием 5-9-10-этажных жилых зданий.

Проектом предлагалось разместить группу из двух многоэтажных жилых домов (1 и 4-х секционного) от 15 до 23-х этажей, а также под пятном застройки двухуровневых подземных паркингов, общей вместимостью на 600 машиномест.

В новом генеральном плане 2015 года, утвержденном 25.03.2015г., на территории в границах разрабатываемого ДПТ предусмотрено сохранение существующей многоквартирной жилой застройки объектов общественного обслуживания, а также многоэтажной жилой застройки за счет реконструкции недействующего объекта специального назначения (военного городка №186).

Реализацию, разрабатываемого детального плана территории, предусматривается осуществлять в два этапа: первая очередь строительства – на 3-7-лет; на расчетный срок генерального плана г.Одессы – до 2032 года.

В настоящее время существуют инвестиционные предложения по освоению территориальных резервов под многоквартирную жилую застройку с

развитой инфраструктурой обслуживания, такие предложения в проекте отнесены к I этапу освоения территории.

Проектом детальной планировки предусматривается за счет выявленного территориального резерва – недействующего объекта спецназначения размещение многоэтажного общественно-жилого комплекса с встроенными помещениями общественного обслуживания, а также двухуровневым подземным паркингом. Вышеуказанный многоэтажный общественно-жилой комплекс, расположенный в непосредственной близости к общегородскому административно-общественному центру предусмотрен как градостроительная доминанта, расположенная на композиционной оси с высотным зданием Имэксбанка, а также входящими в общегородской административно-общественный центр зданиями Облгосадминистрации, Центра админуслуг, Бизнесцентра.

Данным проектом детальной планировки на первую очередь реализации (до 2020г.) предусмотрено за счет реконструкции территорий недействующих объектов специального назначения по адресу: ул.Гагарина, 19, на участке (2,82 га) строительство: комплекса из четырёх 24-этажных жилых домов на 1196 квартир общей площадью 80.664,00 м<sup>2</sup> с подземным паркингом на 690 машиномест.

Благоустройство участка инвестиционного объекта включает озеленение территории с устройством газонов и высадкой новых деревьев, устройство пешеходных аллей и дорожек, размещение детских, хозяйственных спортивных площадок, площадок для тихого отдыха.

Таблица 9.1

№ п/п	Наименование проектируемого объекта	Единица измерения	Показатели	
			1 этап реализации	Расчетный период
<i>Многоэтажные жилые дома</i>				
1	24-этажный жилой дом	квартир	299	299
2	24-этажный жилой дом	квартир	299	299
3	24-этажный жилой дом	квартир	299	299
4	24-этажный жилой дом	квартир	299	299
	<b>Итого:</b>	<b>квартир</b>	<b>1196</b>	<b>1196</b>

Ко всем зданиям и сооружениям предусматриваются удобные подъезды и пешеходные дорожки. Временные стоянки автомобилей запроектированы на основных подъездах к жилым домам с соблюдением нормативных разрывов. Для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам, предусматриваются подземные паркинги.

Вся территория квартала благоустраивается и озеленяется. В жилых группах предусмотрены места отдыха, детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы.

Ниже в таблицах приведено проектное распределение территории на первую очередь строительства (Таблица 9.2) и на расчетный срок (Таблица 9.3) в пределах микрорайона.

Таблица 9.2

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая	19,88	70,4
2.	Общественная	1,70	6,0
3.	Коммунально-складская	2,05	7,3
4.	Улицы, площади	4,60	16,3
<b>Всего</b>		<b>28,23</b>	<b>100,00</b>

Таблица 9.3

п/п	Элементы территории	Всего в границах разработки проекта	
		га	%
1.	Жилая	19,88	70,4
2.	Общественная	1,70	6,0
3.	Коммунально-складская	2,05	7,3
4.	Улицы, площади	4,60	16,3
<b>Всего</b>		<b>28,23</b>	<b>100,00</b>

## 10. Жилой фонд и расселение

Структура нового жилищного строительства определена исходя из приморского положения района.

Характеристика существующего жилого фонда представлена в таблице 10.1.

Таблица 10.1.

№ №	Наименование	Общая площадь м <sup>2</sup>	Кол-во квартир шт.	Кол-во жителей	Адрес
1	9-ти этажный жилой дом с административными помещениями	3975,9	64	141	Ул.Сегедская, 1
2	9-ти этажный жилой дом с административными помещениями	1888	32	79	Ул.Сегедская, 1/1
3	9-ти этажный жилой дом	6590,7	108	257	Ул.Сегедская, 1/2
4	9-ти этажный жилой дом с административными помещениями	4218,8	72	158	Ул.Сегедская, 1/3

5	9-ти этажный жилой дом с административными помещениями	4600*	72*	180*	Ул.Сегедская, 1/4
6	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	3216,7	76	145	Ул.Сегедская, 3
7	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	2900*	51*	128*	Ул.Сегедская, 5
8	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	1974,2	39	81	Ул.Сегедская, 5А
9	5-и этажный жилой дом	3889,2	83	170	Ул.Сегедская, 5Б
10	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	2622,6	64	111	Ул.Сегедская, 7
11	5-и этажный жилой дом	1600*	28*	70*	Ул.Сегедская, 7А
12	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	2913,7	73	127	Ул.Сегедская, 9
13	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	2605,5	64	113	Ул.Сегедская, 9А
14	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	2955,1	73	130	Ул.Сегедская, 11
15	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	1813,9	38	72	Пер.Лунный, 1
16	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	1895,9	39	74	Пер.Лунный, 2
17	5-и этажный жилой дом с	843,5	18	32	Ул.Армейская, 7

	административными помещениями				
18	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	2566	64	118	Ул.Армейская, 9
19	10-22х этажный жилой дом с административными помещениями (ЖК «Звездный городок»)	38960*	530*	1325*	Ул.Армейская, 11
20	9-ти этажный жилой дом с административными помещениями	4376,8	80	181	Ул.Армейская, 13
21	16-ти этажный жилой дом	5628,8	96	215	Ул.Армейская, 15
22	10-ти этажный жилой дом с административными помещениями	6720,6	80	168	Ул.Армейская, 17
23	11-ти этажный жилой дом с административными помещениями	9150*	132*	330*	Ул.Армейская, 17А
24	10-ти этажный жилой дом	4602,2	79	191	Ул.Армейская, 19
25	10-ти этажный жилой дом	7600*	120*	300*	Ул.Армейская, 21
26	11-ти этажный жилой дом с административными помещениями	8500*	132*	330*	Ул.Армейская, 23
27	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	3120,9	85	130	Пр-т. Гагарин, 15
28	1-о этажный жилой дом	1100*	18*	45*	Пр-т. Гагарин, 19А
29	1-о этажный жилой дом	190*	3*	8*	Пр-т. Гагарин, 19Б
30	3-х этажный жилой дом с административными помещениями	800*	14*	35*	Пр-т. Гагарин, 19/2

31	1-о этажный жилой дом	400*	8*	20*	Пр-т. Гагарин, 21
32	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	5076,2	76	154	Пр-т. Гагарин, 23
33	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	1822,5	36	65	Пр-т. Гагарин, 23А
34	5-и этажный жилой дом	1671,4	40	71	Пр-т. Гагарин, 23/2
35	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	3238,1	70	131	Пр-т. Гагарин, 23/3
36	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	3248	70	138	Пр-т. Гагарин, 23/4
37	5-и этажный жилой дом с административными помещениями	3215,7	66	151	Пр-т. Гагарин, 23/5
38	9-ти этажный жилой дом	5347	108	228	Пер.Ботанический,2
39	9-ти этажный жилой дом	5488,1	108	210	Пер.Ботанический,2А
40	10-ти этажный жилой дом	6114,6	90	203	Пер.Ботанический,4
41	10-и этажный жилой дом с административными помещениями	6789	80	176	Пер.Ботанический,6
42	10-и этажный жилой дом с административными помещениями	11900*	152*	380*	Ул.М.Говорова, 1/2
43	11-и этажный жилой дом с административными помещениями	6800*	80*	200*	Ул.М.Говорова, 3
44	10-и этажный жилой дом	13900*	156*	390*	Ул.М.Говорова, 3А
45	11-и этажный жилой дом с	14000*	156*	390*	Ул.М.Говорова, 5А

	административными помещениями				
46	11-и этажный жилой дом	6500*	80*	200*	Ул.М.Говорова, 5Б
47	5-и этажный жилой дом	2600*	60*	150*	Пр-т. Шевченко, 8/10
48	5-и этажный жилой дом	2600*	60*	150*	Пр-т. Шевченко, 8/11
	<b>Итого квартир:</b>	<b>244530</b>	<b>3923</b>	<b>8851</b>	

\* расчетные данные, данные натурных обследований, данные по эскизным проектам

Общее количество квартир 3923 шт., количество жителей в них- 8851 чел, общая площадь – 244530 м<sup>2</sup>.

На проектируемом участке предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки за счет реконструируемых территорий недействующих учреждений специального назначения площадью 2,82 га.

Этажность застройки принята с учетом градостроительной ценности территории, архитектурно-планировочных требований и расчета продолжительности инсоляции. Учтены требования нормативных документов: ДБН 360-92\*\*, ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2006.

Ниже, в таблице 10.2. приведены технико-экономические показатели по генеральному плану, а в таблице 10.3. технико-экономические показатели по объемно-планировочным решениям намерений застройщика проектируемого жилого дома в пределах детального плана на первый этап реализации.

Таблица 10.2.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	<u>га</u> %	<u>2,82</u> 100,0	<u>2,82</u> 100,0
2	Площадь застройки	<u>га</u> %	<u>0,57</u> 20,2	<u>0,68</u> 23,9
3	Площадь покрытий	<u>га</u> %	<u>1,65</u> 58,5	<u>0,78</u> 27,7
4	Площадь озеленения	<u>га</u> %	<u>0,60</u> 21,3	<u>1,37</u> 48,4

Таблица 10.3.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Этажность	шт.	24
2	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	20161
3	Количество квартир, в т.ч.:	шт.	299
3.1	• однокомнатных	шт.	115
3.2	• двухкомнатных	шт.	184

4	Площадь паркинга	м <sup>2</sup>	20700
5	Количество машино-мест паркинге	шт.	690

Общее количество квартир на расчётный период в границах ДПТ 5076 шт. количество жителей в них- 11733 чел., общая площадь – 322.695,6 м<sup>2</sup>.

Проживающих в жилой застройке средней этажности (5-8 этажей) – 2510 чел., в застройке повышенной этажности (9 и более этажей) – 9223 чел.

2510 чел. x 17,0 м<sup>2</sup>/чел. + 9223 чел. x 12,0 м<sup>2</sup>/чел. (ДБН 360-92\*\*п. 3,8, прим.1) = 153 346,00 м<sup>2</sup> (15,33га)

Расчётная площадь, необходимая для обслуживания многоквартирных жилых домов **15,33 га**. Фактическая площадь участков под многоквартирную жилую застройку **19,88 га**.

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

На территории в границах разработки Детального плана предполагается формирование общественной и смешанной многоквартирной жилой застройки.

Учреждения обслуживания размещаются во встроено-пристроенных помещениях.

В отдельно-стоящих зданиях размещаются: детский сад-ясли № 154 на 60 мест, учебно-воспитательный комплекс № 300 с углублённым изучением английского языка на 160 мест.

Проектом ДПТ предусмотрено расширение детского дошкольного учреждения с увеличением вместимости на 220 мест. Предлагается возведение двухэтажного здания, формирование комплекса садов-яслей с общей хозяйственной зоной, что позволит сэкономить территорию.

В таблице 11.1, приведена характеристика объектов сферы обслуживания на расчетный период.

Обеспечение жителей проектируемых домов учреждениями культуры и искусства, предприятиями торговли, общественного питания и бытового обслуживания будет удовлетворяться новыми и существующими объектами сферы обслуживания, в котором население сможет удовлетворять потребности повседневного, периодического и эпизодического уровней.

Таблица 11.1

Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина в расчёте на 1 тыс. чел.	Существующая потребность	Существующая обеспеченность	Потребность на расч. срок реализации	Обеспеченность на расч. срок реализации	Наличие предприятий и учреждений обслуживания
Население	тыс. чел	-	8,851		11,733		
<b>1. УЧРЕЖДЕНИЯ НАРОДНОГО ОБРАЗОВАНИЯ</b>							
Детские дошкольные учреждения	Мест	37,5*	332	+	440	+	*Частный детский сад «Перлина», пр-т Гагарина, 16/1 * Детский сад-ясли №164, ул.Сегедская, 2 * Детский сад-ясли №117, ул.Армейская, 3А * Детский сад-ясли №154, ул.Сегедская, 9А *Учебно-воспитательный комплекс №300 (начальная школа-сад), ул.М.Говорова,5 (реконструируется с увеличением вместимости) * Детский сад-ясли №5 «Джерельце», пр-т Гагарина, 10А
Общеобразовательные школы	Мест	133,5*	1182	+	1566	+	*Приморский лицей, пр-т Гагарина, 14 *ООШ I-III ступеней №62, пр-т Шевченко, 10 *СШИ I-III ступеней №2, пр-т Гагарина, 6 *ОСШ I-III ступеней №35, пр-т Гагарина, 3
Внешкольные учреждения жилых районов	По заданию	-	+	+	+	+	*Детская школа искусств, », ул. Среднефонтанская, 12 *Детский языковой центр, ул. Армейская, 23 *Клуб всестороннего развития детей, ул. Армейская, 17 *Клуб развития для детей и подростков, ул. Армейская, 18А *Центр дошкольного образования, ул. Армейская, 1/4 *Одесская баскетбольная ДЮСШ им. А.Белостенного, ул.Канатная, 124 *КДЮСШ по шахматам и шашкам, ул. Канатная, 95 СДЮСШР №10 по спортивной гимнастике, пер.Сельскохозяйственный,2 *Областная ДЮСШ стрельбы, пер. Шампанский, 11 *Областная ДЮСШР, «Олимпиец» ШВСМ, пр-т Шевченко, 31А

							<ul style="list-style-type: none"> <li>*Языковой центр, ул.М.Говорова,4</li> <li>*Языковая школа, пр-т Шевченко, 6/4</li> <li>*Танцевальная школа, ул. М.Говорова, 1/2</li> <li>* Танцевальная школа, пер. Шампанский, 9</li> <li>* Танцевальная школа, пр-т Шевченко, 21Б</li> </ul>
<b>2. УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, СПОРТИВНЫЕ И ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ</b>							
Поликлиники, амбулатории, диспансеры	Посещений в смену	24	212	+	282	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Городская студенческая поликлиника №21, ул. Семинарская,7</li> <li>*Городская поликлиника №6, ул.М.Говорова, 26А</li> <li>*Центр первичной медико-санитарной помощи №2, ул. Сегедская, 17</li> <li>*Поликлиника Отдела Охраны Здоровья ОГУ УМВД, пер.Каркашадзе,3</li> <li>*Городская стоматологическая поликлиника №1, ул.Сегедская,1</li> <li>*Городская детская поликлиника№4, ул.М.Говорова,26</li> <li>*Детская поликлиника, Дорожная детская клиническая больница, ул.Люстдорфская, 1</li> <li>*Городская стоматологическая поликлиника №1, ул.Сегедская, 1</li> </ul>
Аптеки	Объект	0,09	1	+	1	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Аптека, пр-т Гагарина, 16/1</li> <li>* Аптека, ул. Армейская, 7</li> <li>* Аптека, ул. Армейская, 9</li> <li>* Аптека, ул. Сегедская, 14</li> <li>* Аптека, ул. Армейская, 12</li> <li>* Аптека, пр-т Шевченко, 8В</li> <li>* Аптека, пр-т Шевченко, 8А</li> <li>* Аптека, пр-т Шевченко, 8/13</li> <li>* Аптека, пр-т Шевченко, 10/1</li> </ul>
Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> площади пола	80	708,1	+	938,6	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Спортивный клуб. ул. Канатная, 116</li> <li>* «Технолог», спортивный комплекс ОНАПТ, ул. Канатная, 124</li> <li>* СКА, центр физкультуры и спорта, ул.Семинарская, 12А</li> <li>* Спортивный клуб. ул. Сегедская, 18</li> <li>* Спортивный клуб. ул. Армейская, 8Г</li> <li>* Спортивный клуб. пер.Шампанский, 11</li> <li>*Стадион «Динамо»</li> </ul>

							*Спортивный комплекс ОНПУ *Спортивный комплекс ОНУ им.Мечникова
<b>3. УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА, КУЛЬТОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ</b>							
Помещения для культурно-массовой работы с населением	Посетительских мест	15	133	+	176	+	* Торгово-развлекательный центр «Платан plaza», пер.Семафорный, 4 к5 *Танцевальный клуб «Саадат», пр-т Шевченко, 21Б *Банкетный зал, ул.Армейская, 18 * Одесский академический театр музыкальной комедии им. М.Г.Водяного, ул.Пантелеймоновская,3 * «U-cinema», кинотеатр, Французский б-р,33 * «Cinema-City», кинотеатр, Семафорный пер., 4 к5 * Дом офицеров южного оперативного командования, ул.Пироговская,11 *Бильярдный клуб, пр-т Гагарина, 25
Танцевальные залы	Мест	6	53	+	70	+	*Библиотека № 28, пр-т Гагарина, 16/3 *Детская библиотека №9, Французский б-р, 11а * Центральная городская библиотека им.А.П.Гайдара, Французский б-р, 11а *Библиотека, Дом офицеров южного оперативного командования, ул.Пироговская,11 * Библиотека № 33, Французский б-р, 22
Клубные учреждения и центры досуга	Посетительских мест	35	310	+	411	+	
Городские массовые библиотеки	чит. мест	2	18	+	23	+	
<b>4. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ</b>							
Магазины	м <sup>2</sup> торг. площ.	100	885,1	+	1173,3	+	*Продуктовый магазин, пр-т Гагарина, 23 *Продуктовый магазин, пер.Лунный,1 *Продуктовый магазин, пр-т Шевченко, 8/13А *Продуктовый магазин, пр-т Шевченко, 8А * Супермаркет, ул. Пироговская,3 * Супермаркет, Семафорный пер., 4 к5 * Супермаркет, пр-т Гагарина, 23А * Супермаркет, ул. Сегедская, 7 * Супермаркет, ул. М.Говорова, 3Б * Супермаркет, ул. Армейская, 10
Предприятия общественного	Мест	7	62	+	82	+	*Кафе, пр-т Гагарина, 31/1 *Кафе, пр-т Шевченко, 8/3

питания							<ul style="list-style-type: none"> <li>*Кафе, пр-т Шевченко, 8А</li> <li>*Кафе, ул. Армейская, 18/1</li> <li>*Кафе, ул. Армейская, 17</li> <li>*Кафе-бар, ул. М.Говорова, 7А</li> <li>*Кафе-бар, ул. М.Говорова, 1/2</li> <li>*Бар, ул. Армейская, 15/1</li> <li>*Ресторан, пр-т Гагарина, 16/1</li> <li>*Ресторан, пр-т Гагарина, 12А</li> <li>*Ресторан, ул. Среднефонтанская, 19Б</li> <li>*Ресторан, ул. Среднефонтанская, 19Г</li> <li>*Ресторан, Семафорный пер., 4 к5</li> </ul>
Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест	2	18	+	23	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Швейное ателье, ул. Фонтанская дор., 4А</li> <li>*Швейное ателье, ул. Сегедская, 10</li> <li>*Швейное ателье, пр-т Шевченко, 8А</li> <li>*Мастерская по ремонту обуви, пер. Катаев, 8/1</li> <li>*Мастерская по ремонту обуви, ул.Семинарская, 9</li> <li>*Мастерская по ремонту обуви, пр-т Гагарина, 23</li> <li>*Мастерская по ремонту обуви, ул. Среднефонтанская, 30</li> <li>* Центр бытовых услуг, ул. Армейская, 10</li> <li>* Центр бытовых услуг, пер. Шампанский, 10а/2</li> <li>*Сервисный центр, ул. Канатная, 101/2</li> <li>*Сервисный центр, ул. Сегедская, 11</li> <li>*Салон красоты, пер. Слепнёва, 2</li> <li>*Салон красоты, пр-т Гагарина, 16/1</li> <li>*Салон красоты, пр-т Гагарина, 16/2</li> <li>*Салон красоты, пр-т Гагарина, 31</li> <li>*Салон красоты, пр-т Гагарина, 23</li> <li>*Салон красоты, ул. Сегедская, 1/4</li> <li>*Салон красоты, пр-т Шевченко, 6/5</li> <li>*Центр красоты и здоровья, пр-т Шевченко, 6/1</li> <li>*Салон красоты, пр-т Шевченко, 8В</li> <li>*Салон красоты, ул. Армейская, 17</li> <li>*Студия красоты, ул. Армейская, 16</li> <li>*Салон красоты, ул. М.Говорова, 3</li> </ul>

							*Студия красоты, ул. М.Говорова, 3Б
Прачечные/ химчистки	кг белья /с	10/4	88,5/ 35,4	+	117,3/ 46,9	+	*Химчистка, ул. Сегедская, 11 *Химчистка, пр-т Шевченко, 8А *Химчистка, пр-т Гагарина, 13 *Химчистка, Французский б-р, 14Б/1 *Прачечная, ул. М.Говорова, 7А *Центр бытовых услуг, ул. М.Говорова, 10/5
<b>5. ОРГАНИЗАЦИИ И УЧРЕЖДЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ, ПРОЕКТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, КРЕДИТНО-ФИНАНСОВЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ СВЯЗИ</b>							
Отделения связи	Объект	0,16	1	3	2	3	*Гор.отделение святы №39, пр-т Гагарина, 16/2 *Гор.отделение святы №32, пр-т Шевченко, 4 *Гор.отделение святы №58, ул. Армейская, 10
Отделения банков	Опер. касса	0,03	1	5	1	5	* «Ощадбанк», ул. Канатная, 134 * «Ощадбанк», пер.Лунный, 4 *Банк, ул. Р.Кармена, 21 *Банк, пр-т Шевченко, 8
<b>6. УЧРЕЖДЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА</b>							
ЖКС	Объект	0,05	1	1	1	1	*ЖКС «Фонтанский», пр-т Гагарина, 23/5
Пожарное депо	Пож. авто.	0,07	1	+	1	+	*СГПЧ №1, Привокзальная пл., 1 * СГПЧ №7, ул. Прохоровская, 6

## 12. Улично-дорожная 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 в разных уровнях на их пересечениях.

Намечена реконструкция улиц с расширением проезжей части: Армейской – до 9 м, М.Говорова – до 7 м, переулка Ботанического до 6 м.

На перспективу транспортное обслуживание района проектирования будет осуществляться с помощью проектной линии скоростного электротранспорта по пр-ту Шевченко и существующих линий городского автобуса и электротранспорта.

С учетом динамики общего объема выбросов и его процентного соотношения стационарных и передвижных источников ожидаются изменения дальнейшего роста выбросов от автотранспорта. Данный прогноз объясняется ежегодной автомобилизацией с учетом роста на 2,8 %.

С учетом запланированных мероприятий, направленных на решение транспортной проблемы - организация перехватывающих транспортных узлов, объездной автодороги, ожидаемого обновления автопарка, переход Украины к 2017 году на топливо " евро - стандарт " (исключает содержание компонентов серы) ожидается уменьшение объемов выбросов от автотранспорта на 22 % (без изменения соотношения общего загрязнения воздуха стационарными и передвижными источниками).

По факту производственной деятельности основных промышленных предприятий и с учетом экологизации технологических процессов прогнозируется снижение объемов выбросов ориентировочно на 12-16 %.

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" и представлены в таблице 12.1.

Таблица 12.1

№	Наименование улицы	Функция	Ширина в красных линиях, м.	Ширина проезжей части, м.
1	Сегедская	Магистральная улица общегородского значения, регулируемое движение, реконструируется	40,00	14,00

2	Пр-т Гагарина	Магистральная улица районного значения, регулируемое движение	42,00	10,5x2,5x6,0
3	Армейская	Жилая улица	20,00	9,00
4	М.Говорова	Жилая улица	26,00	7,00
5	Лунный пер.	Жилая улица	25,00	7,00
6	Ботанический пер.	Жилая улица	15,00	6,00

По данным письма КП «Одестранспарксервис» № 128/05-08 от 06.11.2015г. адреса стоянок и парковок, включенные в «Перечень специальных земельных участков, отведённых для организации и осуществления деятельности по обеспечению парковки транспортных средств на территории г. Одессы, утверждённого решением Одесского городского совета №5286-VI от 27.08.2014 года» приведены в таблице 12.2.

Таблица 12.2

№	Адрес	Название	Площадь, м <sup>2</sup>	Кол-во мест	Тип парковки
1	Ул.М.Говорова, 1-2	ГО «Автомобилисты г. Одессы и Одесской области»	325	26	Кругло-суточно
2	Ул.Армейская, 15	ОК «Товарищество любителей «Виктория»	275	22	Кругло-суточно
3	Ул.Армейская, 10	-	437,5	-	-
4	Ул.Армейская, 17,17А	-	375	-	-
5	Ул.Армейская, 18,18А,18Б	-	674,5	-	-
6	Ул.Армейская, 11	-	275	-	-
7	Пр.Гагарина,23-23А	-	106,25	-	-
8	Ул.Сегедская, 5	-	125	-	-
9	Ул.Сегедская, 7	-	262,5	-	-
10	Ул.М.Говорова, 2	П «Альфа-Юг» БФСОВС г.Одессы (ГО «Автомобилисты г. Одессы)	587,5	47	Кругло-суточно

Кроме того на рассматриваемой территории расположен многоуровневый паркинг по адресу ул. Армейская, 13А, а также гаражная автостоянка по адресу ул. Армейская 15-17.

Таблица 12.3

№ з/п	Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности	Количество машино-мест	
		для постоянного хранения автомобилей	для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
1	Жилые здания, которые размещаются в средней зоне города	0,8	0,1

На расчетный период на рассматриваемой территории предполагается размещение 4-х 24-этажных жилых домов на 1196 квартир, часть из которых однокомнатные, т.к. жилые дома представлены эконом классом и предназначены для молодых активных семей.

Потребность в местах постоянного хранения автотранспорта для многоквартирных жилых домов составляет:

- для однокомнатных квартир  $460 \times 0,5 \times 0,8 = 184$  машино-места;
- для остальных квартир  $736 \times 0,8 = 589$  машино-места.

Для временного хранения  $1196 \times 0,1 = 120$  машино-мест.

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей составит  $589 + 184 = 773$  машино-место. Для временного хранения **120** машино-места. Фактическая вместимость паркинга 690 машиномест, придомовых стоянок – 50 машиномест. Таким образом, разница составляет 17%, при допустимых 20% в условиях реконструкции (ДБН 360-92\*\* п. 7.43 прим. 2).

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

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

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

### **13.1. Водоснабжение и канализация**

Источником водоснабжения данного района является водопроводная насосная станция «Главная» с местом подключения проектируемого водопровода в существующий водовод по пр-ту Гагарина – Ø600, по ул. Сегедской – Ø225, которые являются частью централизованной системы водоснабжения города.

Согласно письму филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 5524-09/10407 от 21.10.2015г. протяжённость водопроводных сетей в пределах указанных границ ориентировочно составляет 1,84 км. Объем водопотребления составляет 1,018 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

Водоотведение проектируемого района предусматривается в городской канализационный коллектор глубокого заложения Ø 2520 по ул. Канатной (бассейн канализования «Южный»). Сеть самотёчной канализации проходит по ул. Сегедской, Армейской, М.Говорова, пер.Лунному - Ø600. Протяжённость сетей водоотведения в пределах указанных улиц составляет около 5,329 км. Объем водоотведения составляет 0,983 тыс. м<sup>3</sup>/сут.

С увеличением объёма жилого фонда увеличится водопотребление и водоотведение микрорайона (ориентировочно до 3,2 тыс. м<sup>3</sup>/сут.), а соответственно и нагрузка на инженерные сети. Большая часть водопроводных и канализационных сетей амортизирована и требует замены.

Подача воды предусматривается из централизованного городского водопровода с подключением к существующим городским сетям. Сеть района - кольцевая, противопожарная, низкого давления. Тушение пожаров предусматривается из пожарных водоёмов и через гидранты, которые устанавливаются на сети хозяйственного водопровода, и обеспечивают тушение каждого строения из двух гидрантов.

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.

Сточные воды поступают через общесплавной коллектор глубокого заложения к канализационной насосной станции № 2 и перекачиваются на очистные сооружения.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных коллекторов с подключением к существующему общесплавному коллектору вдоль магистральных улиц.

Данные проектные решения являются исходными данными для подготовки технических условий на последующих стадиях проектирования. 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".

## 13.2. Электроснабжение

Электроснабжение существующей застройки осуществляется по сети 0,4кВ и 6кВ через распределительные пункты 6кВ (РП-6кВ) и трансформаторные подстанции 6/0,4кВ (ТП-6/0,4кВ). Источником электроснабжения существующих потребителей является высоковольтная линия электропередачи 110 кВт через главную понизительную подстанцию 110/35/6кВ (ПС 110/35/6кВ «Чумка»).

В соответствии с письмом ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-4985 от 02.10.2015г. объем суммарного потребления электроэнергии – 6,9 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 4,2МВт. С увеличением объема жилого фонда увеличится потребление электроэнергии (ориентировочно до 9,1МВт на расчётный период).

Для обеспечения надежного электроснабжения с учетом электроснабжения новых потребителей, которые предусмотрены Детальным планом, рекомендуется проведение следующих мероприятий:

1. На главной понизительной подстанции провести реконструкцию.
2. Для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества распределительных пунктов 6 и 10кВ (РП-6-10кВ), закрытых трансформаторных подстанций 6/0,4кВ и 10/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности. Расположение, количество, мощность РП-6-10кВ, ТП-6-10/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.
3. Электроснабжение рассматриваемого района предусмотрено на напряжении 6-10/0,4кВ кабельными линиями электропередачи от новых и существующих ТП-6-10/0,4кВ.
4. В течение всего расчетного периода необходимо проводить реконструкцию и расширение электрических сетей 6кВ и 10кВ и 0,4кВ, замену изношенного и морально устаревшего оборудования, внедрять энергосберегающее оборудование и технологии.
5. Строительство новой ПС «Парк Победы» 110/10 кВ в соответствии с решениями генерального плана, сооружение распределительных пунктов, проведение новых линий энергоснабжения.

### 13.3. Тепло- и газоснабжение

Теплоснабжение объектов существующей застройки осуществляется от районной котельной «Шампанский переулок» по адресу: Шампанский пер.,12. Установленная мощность 130,0 Гкал/год, подключена - 141,3 Гкал/год. Магистральные сети длиной порядка 3,09 км в двухтрубном измерении проходят по ул. Сегедской, Армейской, М.Говорова, Шампанскому переулку. Объём суммарного потребления тепла зданий, расположенных в границах разработки – 1,18 МВт/год.

Теплоснабжение объектов новой многоквартирной застройки предлагается через установку кровельных котельных, учреждений обслуживания - от собственных источников.

В качестве основного расчетного топлива в котельной принят природный сетевой газ. При этом централизованное теплоснабжение предусматривает обеспечение застройки отоплением и горячим водоснабжением.

Схема централизованного отопления решена через систему магистральных и распределительных сетей с ЦТП, ТП и пообъектными ИТП. Тепловой носитель – вода с рабочими параметрами 105-70 °С. Система закрыта. Тепловые сети тупиковые с устройством перемычек для покрытия нагрузки горячего водоснабжения в неотопливаемый период. Прокладка сетей в основном – подземная, канальная.

В качестве основного расчетного топлива в котельных принят природный сетевой газ.

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 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.

Количество источников теплоты, места их размещения, трассы новых распределительных теплосетей уточняются на дальнейших этапах проектирования с учетом соответствующих Технических условий, полученных в установленном порядке.

Газоснабжение существующих и новых потребителей на рассматриваемой территории решается от существующих сетей и 2х объектов ГРП (ШРП).

В соответствии с письмом ПАО «Одессгаз» № 2776-09 от 22.10.2015г. на сегодня, на рассматриваемой территории проложены газопроводы среднего давления по проспекту Гагарина, ул. Армейской, ул. М.Говорова. Существующий расход газа 0,1394 млн. м<sup>3</sup>/год (в т.ч. на коммунально-бытовые нужды), протяжённость газопроводов в границах разработки проекта – 5,374 км, в т.ч. среднего давления – 1,922км, низкого давления – 3,452км.

Газоснабжение новых потребителей решается через строительства нового объекта ГРП и прокладку новых сетей среднего давления.

Нормы удельных расходов природного газа для потребителей приняты в соответствии с требованиями ДБН В.2.5-20-2001 «Газоснабжение».

Приготовление пищи на предприятиях общественного питания и учреждениях здравоохранения предполагается на базе использования электроэнергии.

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

### **13.4. Сети связи**

Подключение конкретных абонентов должно решаться на последующих стадиях проектирования на основании конкретных технических условий. Телефонная сеть предусматривается в существующей и проектируемой телефонной канализации. Для качественной телефонной связи, организации IP-телефонии и скоростной передачи данных на объектах рекомендуется использовать оптоволоконные кабели.

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

### **13.5. Противопожарные мероприятия**

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

Проектом предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- строительство системы магистральных улиц для обеспечения транспортных связей проектируемой территории с остальными районами города;
- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;
- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на магистральные и жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин;
- наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов, установленных на водопроводных сетях, а также от существующих и проектируемых пожарных резервуаров, размещаемых в микрорайоне.

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемые объекты социальной инфраструктуры обслуживаются

существующим пожарным депо СГПЧ №2 (Привокзальная площадь,1).

Расчетное число населения в границах разработки ДПТ 11733 человека. Для территории, на которой проживает от 10 до 25 тыс. жителей, количество единовременных пожаров – 2, расход воды на внешнее пожаротушение – 15 л/с на 1 пожар (в соотв. с табл.3 ДБН В.2.5-74:2013). Расход воды на внешнее пожаротушение предлагаемых домов (строительный объем здания 112,5 тыс. м<sup>3</sup>) –30 л/с x 4 на 1 пожар (в соотв. с табл.4 ДБН В.2.5-74:2013). Приведенные цифры не являются окончательными и могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

#### **14. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства**

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.

При строительном освоении территории в целях ликвидации и предупреждения появления негативных геологических явлений (в данном случае – подработанные территории), необходимо выполнить следующие мероприятия по инженерной подготовке территории, а именно:

- конструктивные меры защиты зданий и сооружений;
- мероприятия, снижающие неравномерную осадку и устраняющие крены зданий и сооружений с применением различных методов их выравнивания;
- инженерную подготовку строительных площадок, снижающую неравномерность деформаций основания;
- водозащитные мероприятия на территориях, сложенных просадочными грунтами;
- ликвидацию (тампонаж, закладку и т. п.) пустот старых горных выработок, выявленных в процессе изыскательских работ;
- мероприятия, обеспечивающие нормальную эксплуатацию наружных и внутренних инженерных сетей и пр.

Отвод дренажной воды с территории застройки будет происходить самотеком. Дренажные коллекторы должны прокладываться с учетом вертикальной планировки улиц и проездов.

Строительство дренажа как основного вида защиты от высокого уровня грунтовой воды не исключает возможности применения других видов защиты, а именно:

- местной подсыпки под одно или несколько зданий и сооружений капитального типа;
- усиленной гидроизоляции подземной части зданий;
- мероприятий по благоустройству поверхностного стока (строительство водостоков) на всей территории застройки.

Так как лёссовидные суглинки просадочные, то для подготовки основания

под капитальную застройку необходимо выполнить более детальное инженерно-геологическое и инженерно-строительное обследования участков под здания и сооружения.

В соответствии с ДБН В.1.1-12-2014 “Строительство в сейсмических районах Украины” согласно карты „ОСР 2004-А Украины” (Прил. А, Б) для проектирования и строительства объектов и сооружений массового гражданского, промышленного назначения, различных жилищных объектов в городской и сельской местности, территория относится к сейсмической зоне 7 баллов (в зоне изменения фоновой сейсмичности). 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».

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).

Раздел подтверждает техническую возможность и экономическую целесообразность принятых технических решений, которые подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

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

Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остается без кардинальных изменений. Вертикальная планировка выполняется на последующей стадии при освоении участков внутриквартальной территории с условием организации рельефа с уклонами в сторону проезжих частей улиц для обеспечения отвода поверхностных вод.

Высотное решение территории представлено отметками и уклонами по осям улиц. Проектные отметки относятся к верху покрытия. Уклоны и расстояния представлены в виде дроби: в числителе - уклон в тысячных, в знаменателе - расстояние уклона в метрах.

При проектировании новых улиц и проездов предусмотрено устройство асфальтобетонного покрытия. На пешеходных дорожках и тротуарах предлагается устройство асфальтобетонного покрытия и покрытия из бетонных плит.

В рамках "Южного" бассейна (в районе ул. Канатной) система дождевой канализации общесплавная: сбор хозяйственно – бытовых и дождевых сточных вод с территории микрорайона осуществляется сетью общесплавной самотечной системой канализации с последующим подключением ее в городской коллектор Ø 2520 по ул. Канатной. В пониженных местах рельефа для сбора ливневых стоков устанавливаются дождеприемники с осадочной частью глубиной 0,5 м и гидравлическим затвором высотой 0,1 м. Самотечная сеть канализации запроектирована из полиэтиленовых безнапорных труб.

Дождевые воды общесплавным коллектором отводятся на КНС-8, а оттуда напорным коллектором попадают на СБО «Южная». Очистные сооружения дождевых вод отсутствуют.

Основными проблемами организации поверхностного стока являются:

- изношенность коллекторов, насосного оборудования;
- отсутствие очистных сооружений ливневой канализации;
- не полный охват района системой дождевой канализации.

В целом, существующая система ливневой канализации находится в неудовлетворительном состоянии и не обеспечивает нормативный отвод поверхностного стока с территорий, что приводит к загрязнению морской акватории.

Предлагаемые мероприятия по улучшению сбора и отвода дождевых вод:

- очистка всего дождевого стока;
- расширение и модернизации существующей системы дождевой канализации;
- формирование централизованной системы сбора и отвода дождевых вод на главные городские очистные сооружения (завершение строительства коллекторов глубокого заложения);
- формирование локальных систем ливневой канализации с системой локальной очистки и глубоководным выпуском;
- устройство регулирующих емкостей перед насосными станциями и очистными сооружениями с целью снижения величины расчетных расходов, которые подаются на эти сооружения.

На наиболее загрязнённых территориях производственной и коммунально-складской зон, автотранспортных предприятий, автостоянок, гаражей, АЗС и других источников загрязнения, в зависимости от особенностей их функционального использования, необходимо создать локальные системы водоотведения и очищения дождевых вод разной степени сложности с максимальной возможностью использования стока для оборотного водоснабжения или полива 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.

## 15. Комплексное благоустройство и озеленение территории

Соответственно требованиям ДБН 360-92\*\* (п. 5.4, таблица 5.1) норматив зеленых насаждений общего пользования общегородского значения составляет 7-10 м<sup>2</sup>/чел.

В результате проектных архитектурно-планировочных решений площадь зеленых насаждений в границах разработки ДПТ увеличивается за счет формирования озеленённых дворов жилой и общественной застройки. Таким образом, площадь зеленых насаждений общего пользования на расчетный период составит 8,27 га или 29,3% от площади территории микрорайона.

В целом, планировочная композиция микрорайона подчинена созданию комфортных условий для проживания населения. В жилых дворах размещается необходимый набор площадок для отдыха, игр детей, спортивных и хозяйственных площадок.

Проектом предусматриваются:

- озеленение территории квартала с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений;
- участки, прилегающие к зданиям общественного назначения, пешеходные дорожки и площадки отдыха выполнить из плиточного тротуарного покрытия;
- устройство покрытий проектируемых проездов и временных автостоянок с твердым покрытием;
- для спортивных площадок гравийное покрытие.

В застройке должны быть использованы элементы благоустройства: декоративные арки, перголы, стенки со скамейками для отдыха, цветочницы, кашпо, светильники, урны.

В качестве основных пород деревьев рекомендуются породы местного дендрологического состава: платан, каштан, тополь серебристый, орех грецкий, айлант, акация, вишня, абрикос, яблоня и кустарников (скупия, спирея, форзиция, лох, сирень, жимолость и др.) Для повышения декоративности территорий, особенно в зимний период, предлагается использовать хвойные породы деревьев: ель, сосну крымскую, кедр, тую. Для цветочного оформления применяются многолетние и однолетние цветочные растения с длительным периодом цветения - с апреля по ноябрь. Для устройства зеленых газонов рекомендуется травосмесь луговых трав, устойчивых к вытаптыванию.

## 16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды

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

1) Защита атмосферы и почв от загрязнения.

Внутримикрорайонного источника загрязнения атмосферного воздуха и почв вредными веществами на территории квартала нет.

Внешними источниками загрязнения атмосферного воздуха пылью и выхлопными газами являются автотранспорт, улицы и проезды.

Производственные, транспортные и коммунально-складские предприятия, расположенные в близости от границ рассматриваемой территории, передислоцируются либо модернизируются, что позволит уменьшить санитарно-защитные зоны и уровень влияния на окружающую среду и население.

Устранение пылевого загрязнения воздуха решается комплексным благоустройством и озеленением. Озеленение территории должно выполняться по проекту с максимальным сохранением существующих деревьев, посадкой молодых деревьев и декоративных кустарников, устройством газона.

Подъезды и пешеходные дорожки должны иметь твёрдое покрытие, препятствующее образованию пыли в сухое время года и не имеющее канцерогенных выделений.

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусматривают:

- вертикальную планировку территории, обеспечивающую поверхностный сток дождевых и талых вод;
- обеспечение территории централизованной системой водоснабжения и водоотведения;
- благоустройство и озеленение территорий, создание внутриквартального озеленения.

Мероприятия, предупреждающие загрязнение почв:

- сохранение почвенно-растительного покрова;
- защита почв от механического, химического и бактериологического загрязнения;
- борьба с размывом почв;
- внедрение системы отдельного сбора отходов и их своевременного удаления, общее благоустройство территории;
- предотвращение подтопления и проседания грунтов.

2) Защита от шума, электрических и магнитных полей, излучений и облучений.

Проект разработан в соответствии со СНиП II-12-77 "Защита от шума" ДБН 360-92\*\*.

Основными источниками шума на проектируемой территории являются:

- трамвай 17, 18 маршрута, общественный городской транспорт и легковой

автотранспорт;

- детские и спортивные площадки;
- трансформаторные подстанции.

Шумозащита сводится к следующим мероприятиям:

- применение более совершенных конструкций дорожных одежд;
- шумо-вибропоглощающие траншеи и выемки с песчаным наполнителем;
- ограждения с рифлёной пористой поверхностью для звукопоглощения;
- активное использование вертикального озеленения, являющегося звуко-пылеулавливателем, естественным озонатором воздуха.
- для защиты от акустического загрязнения вдоль уличной сети, достижения нормативных показателей необходимо применять шумоизоляционные материалы для фасадной части домов и внутренней планировочной организации помещений;
- в первых этажах жилых домов, выходящих на магистрали, предусматривается размещение магазинов и офисных помещений;
- размещение детских и игровых площадок производить в соответствии с нормами.

3) Регулирование микроклимата.

Размещение и ориентация жилых домов обеспечивает продолжительность инсоляции в каждой квартире не менее 2,5 часов в день на период с 22 марта по 22 сентября (ДБН 360-92\*\*, п.10.30).

Осуществление выше описанных мероприятий направлено на создание комфортных условий мест приложения труда и обеспечение экологической устойчивости городской среды.

## **17. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет**

Решениями, принятыми при разработке детального плана территории в границах проспекта Гагарина, переулка Ботанического, улиц: Армейская, Маршала Говорова, Сегедская в г. Одессе 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;
- оценка и анализ возможности строительства четырёх 24-этажных жилых дома с подземными паркингами;
- реконструкция начальной школы – сада с увеличением вместимости;
- определение необходимого количества объектов обслуживания, путей расширения социальной инфраструктуры;
- упорядочение транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях.

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя строительство 4х 24-этажных жилых домов с встроенными помещениями обслуживания и подземными паркингами по пр-ту Гагарина, 19.

## 18. Перечень исходных данных

1. Решение Одесского городского совета про разработку детального плана территории в границах проспекта Гагарина, переулка Ботанического, улиц: Армейская, Маршала Говорова, Сегедская в г. Одессе № 6940-VI от 10.09.2015 г.
2. Письмо Приморской районной администрации № 01-11/1315 от 15.10.2015г.
3. Письмо Главного управления госгеокадастра в Одесской области № 11-1505-99.11-1019/15-15 от 15.10.2015.
4. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/2817 от 29.10.2015г.
5. Письмо Главного управления ГСЧС Украины в Одесской области № 01/5859/11 от 06.10.2015г.
6. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации №4538/08-13/5273 от 28.09.2015г.
7. Письмо Департамента транспорта, связи и организации дорожного движения Одесского городского совета № 01-14/2411 от 05.10.2015г.
8. Письмо КП «Одестранспарксервис» № 128/05-08 от 06.11.2015г.
9. Письмо Управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одесагаз» № 2776/09 от 22.10.2015г.
10. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-4985 от 02.10.2015г.
11. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 5524-09/10407 от 21.10.2015г.

## 19. Техничко-экономические показатели

Название показателей	Единицы измерения	Значение показателей		
		Существующее положение	Этап от 3 до 7 лет	Этап от 15 до 20 лет
<b>Территория</b>				
Территория в границах проекта, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>28,23</u> 100	<u>28,23</u> 100	<u>28,23</u> 100
- жилая застройка, в т. ч.:	<u>Га</u> %	<u>17,06</u> 60,40	<u>19,88</u> 70,40	<u>19,88</u> 70,40
а) кварталы усадебной застройки	<u>Га</u> %	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
б) кварталы многоквартирной застройки (с учётом общежитий)	<u>Га</u> %	<u>17,06</u> 60,40	<u>19,88</u> 70,40	<u>19,88</u> 70,40
- участки учреждений и предприятий обслуживания	<u>Га</u> %	<u>1,70</u> 6,00	<u>1,70</u> 6,00	<u>1,70</u> 6,00
- зелёные насаждения	<u>Га</u> %	<u>8,16</u> 28,91	<u>8,27</u> 29,30	<u>8,27</u> 29,30
- улицы, площади	<u>Га</u> %	<u>4,60</u> 16,30	<u>4,60</u> 16,30	<u>4,60</u> 16,30
Территория (участки) застройки другого назначения (транспортной, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной)	<u>Га</u> %	<u>4,87</u> 17,30	<u>2,05</u> 7,30	<u>2,05</u> 7,30
- другие территории	<u>Га</u> %	<u>2,80</u> 9,90	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
<b>Население</b>				
Численность населения, всего, в т.ч.:	тыс.чел.	8,850	11,733	11,733
- в усадебной застройке	тыс.чел.	0,00	0,00	0,00
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	тыс.чел.	8,850	11,733	11,733
<b>Плотность населения</b> , в т.ч.:	чел./га	313	416	416
- в усадебной застройке	чел./га	0	0	0
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	чел./га	313	416	416
<b>Жилой фонд</b>				
Жилой фонд, всего в т.ч.:	<u>тыс.м<sup>2</sup></u> <u>общей пл.</u> %	<u>244,530</u> 100	<u>322,700</u> 100	<u>322,700</u> 100
- усадебный	<u>тыс.м<sup>2</sup></u> %	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00

- многоквартирный	тыс.м <sup>2</sup> %	244,530 100	322,700 100	322,700 100
Средняя жилая обеспеченность, в т.ч.:	м <sup>2</sup> /чел.	27,63	27,50	27,50
- в усадебной застройке	м <sup>2</sup> /чел.	0,00	0,00	0,00
- в многоквартирной застройке (с учётом общежитий)	м <sup>2</sup> /чел.	27,63	27,50	27,50
Выбытие жилого фонда	тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	-	2,50	2,50
Жилое строительство, всего:	тыс.м <sup>2</sup> общей пл.	-	80,66	80,66
в т.ч. по видам:				
- усадебная застройка (одноквартирная)	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	0,00	0,00
- многоквартирная застройка	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	80,66 4	80,66 4
из неё:				
- малоэтажная (1-3 этажа)	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	0,00	0,00
- среднеэтажная (4-5 этажей)	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	0,00	0,00
- многоэтажная (6 этажей и выше)	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	80,66 4	80,66 4
в т.ч. этажей:				
- 6-9	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	0,00	0,00
- 10 и выше	тыс.м <sup>2</sup> домов	-	80,66 4	80,66 4
<b>Учреждения и предприятия обслуживания</b>				
Дошкольные учебные заведения	мест	+	+	+
Общеобразовательные учебные заведения	учащихся	+	+	+
Поликлиники	посещ. в смену	+	+	+
Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> пл. пола	+	+	+
Магазины	м <sup>2</sup> торг.пл.	+	+	+
Предприятия общественного питания	мест	+	+	+
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	+	+	+
<b>Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт</b>				
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км	2,30	2,30	2,30

- магистральные улицы общегородского значения	км	0,64	0,64	0,64
- магистральные улицы районного значения	км	0,34	0,34	0,34
Количество транспортных развязок в разных уровнях	единиц	-	-	-
Количество подземных и наземных пешеходных переходов	единиц	10	10	10
Плотность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.:	км/км <sup>2</sup>	8,16	8,16	8,16
- магистральной сети	км/км <sup>2</sup>	3,47	3,47	3,47
Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц), всего, в т.ч.:	км	0,98	0,98	0,98
- трамвай		0,12	0,12	0,12
- троллейбус		0,98	0,98	0,98
- автобус		0,98	0,98	0,98
Плотность сети наземного общественного транспорта	км/км <sup>2</sup>	3,47	3,47	3,47
Гаражи для постоянного хра- нения легковых автомобилей	маш.- мест	1215	1905	1905
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	маш.- мест	0,00	0,00	0,00
Открытые стоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	маш.- мест	359	359	359
<b>Инженерное оборудование</b>				
<i>Водоснабжение</i>				
Водопотребление, всего	тыс.м <sup>3</sup> /сут.	1,02	3,2	3,2
<i>Канализация</i>				
Суммарный объём сточных вод	тыс. м <sup>3</sup> / сут.	0,98	3,2	3,2
<i>Электроснабжение</i>				
Потребление суммарное	МВт	6,9	9,1	9,1
Количество квартир, оборудованных электроприборами	единиц	3913	5076	5076
<i>Газоснабжение</i>				
Затраты газа	млн.м <sup>3</sup> /год	1,39	2,11	2,11
Протяженность газовых сетей (строительство)	км	5,37	5,37(0,0)	5,37(0,0)

<i>Теплоснабжение</i>				
Потребление общее	МВт	1,18	1,53	1,53
Протяженность сетей (строительство, перекладывание)	км	3,09	3,09(0,0)	3,09(0,0)
<b>Инженерная подготовка и благоустройство</b>				
Территория застройки, требующая мероприятий по инженерной подготовке	<u>Га</u> % тер.	<u>5,11</u> 18,10	<u>5,11</u> 18,10	<u>5,11</u> 18,10
Протяженность закрытых водостоков	км	2,93	2,93	2,93
<b>Охрана окружающей среды</b>				
Санитарно-защитные зоны	Га	8,04	8,04	8,04

Примечание: «+» - существующие учреждения обслуживания, в т.ч. в соседних микрорайонах.