

ТОВ «ЦИВІЛЬПРОЕКТ»
ДЕРЖЛИЦЕНЗІЯ АВ № 587544



ОДЕСА

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
В МЕЖАХ ВУЛИЦЬ СЛОБІДСЬКОЇ,
АКАДЕМІКА ВОРОБІЙОВА ТА КРИЛОВА

Замовник: управління архітектури та
містобудування Одеської міської ради

м. ОДЕСА, 2015р.



ТОВ «ЦИВІЛЬПРОЕКТ»

УКРАЇНА

вул. Мала Арнаутська, 89/91 м. Одеса, МСП65007

тел. 32-91-96, факс 37-19-53

ISO 9001:2008

Сертифікат

E-mail: krokos_proekt@mail.ru

ДЕРЖАВНІ ЛІЦЕНЗІЇ

Проектні роботи - серія АВ № 587544 від 15 червня 2011р. до 15 червня 2016 р.

Кваліфікаційний сертифікат архітектора - серія АРН № 000887 від 01 червня 2011р. до 01 червня 2016р.

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ В МЕЖАХ ВУЛИЦЬ СЛОБІДСЬКОЇ, АКАДЕМІКА ВОРОБІЙОВА ТА КРИЛОВА У М. ОДЕСА.

ТОМ I

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

13п/14 - ПЗ

ВИХІДНІ ДАНІ

13п/14 - ВД

Директор

О.А. Крокос

Головний архітектор

В.П. Шинкаренко

Головний архітектор
проекту

Т.В. Герасименко

Інв. №	Підпис та дата	Зам. інв. №

м. ОДЕСА, 2015р.

Детальний план території в межах вулиць Слобідської, Академіка Воробйова, Крилова у м. Одеса із розміщенням об'єктів житлової забудови та об'єктів соціальної інфраструктури, розроблений відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Головний архітектор проекту
березень 2015г.

М.П.

Т.В. Герасименко

Кваліфікаційний сертифікат
архітектора серія АР № 000887

СКЛАД ПРОЕКТУ

Том I. Частина 1. Пояснювальна записка

Частина 2. Вихідні дані.

Том II. Графічні матеріали

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Назва розділу проекту	Прізвище, ім'я та по-батькові	Посада	Підпис
Архітектурно-планувальна організація території	Герасименко Т.В.	ГАП	
	Нестерова Е.В.	Архітектор	
Техніко-економічна частина	Герасименко Т.В.	ГАП	
Транспорт та вулично-дорожня мережа			
Інженерна підготовка та вертикальне планування території	Єпіфанова Н.В.	Інженер ВП	
Водопостачання та каналізація, зливові каналізація та санітарна очистка	Мемрук В.П.	Головний спеціаліст ВК	
Теплопостачання	Гулєдза О.В.	Провідний інженер ОВ	
Електропостачання	Федорова Л.В.	Головний спеціаліст ЕП	
Газопостачання	Гулєдза О.В.	Інженер ГП	
Охорона навколишнього середовища	Герасименко Т.В.	ГАП	
Озеленення території			
Протипожежні заходи			

ЗМІСТ

Частина 1. Пояснювальна записка

1. Вступ.....	7
2. Природні, соціально-економічні та містобудівні умови.....	9
3. Стисла історична довідка.....	12
4. Оцінка існуючої ситуації.....	14
5. Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення та структура забудови, яка пропонується.....	16
6. Характеристика видів використання території та пропозиції щодо встановлення режиму її забудови.....	17
7. Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження (уточнення).....	18
8. Основні принципи планувально-просторової організації території.....	22
9. Житловий фонд та розселення.....	24
10. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.....	26
11. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту, розміщення гаражів та автостоянок.....	29
12. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.....	24
13. Інженерна підготовка та інженерний захист території.....	33
14. Комплексний благоустрій та озеленення території.....	48
15. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.....	49
16. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років.....	51
17. Міркування щодо подальшого розглядання та затвердження детального плану території.....	53
18. Перелік вихідних даних.....	54
19. Техніко-економічні показники.....	55

Частина 2. Вихідні дані.

Том II. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

Позначення	НАЙМЕНУВАННЯ	Масштаб
ДПТ-1	Схема розташування території у планувальній структурі частини населеного пункту	1:5 000
ДПТ-2	План існуючого використання території (опорний план) зі схемою існуючих планувальних обмежень	1:1000
ДПТ-3	Проектний план із планом червоних ліній та схемою прогнозованих планувальних обмежень	1:1000
ДПТ-4	Схема організації руху транспорту та пішоходів.	1:1000
ДПТ-5	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування.	1:1000
ДПТ-6	Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору	1:1000
ДПТ-7	Креслення поперечних профілів вулиць	1:200
ДПТ-8	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) – за окремим завданням	1:1000

Частина 1. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

1. ВСТУП

Детальний план території в межах вулиць Слобідської, Академіка Воробйова, Крилова у м. Одеса із розміщенням об'єктів житлової забудови та об'єктами соціальної інфраструктури розроблений ТОВ «Цивільпроект» на замовлення управління архітектури та містобудування Одеської міської ради (договір №13п/14 від 03.11.2014г.), на основі рішення Одеської міської ради від 28.08.2014р. № 202-VI, згідно завдання на проектування, погодженому управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради, та технічними умовами низки управлінь облдержадміністрації та зацікавлених служб та інших вихідних документів (див. ч.2).

Настійний проект розроблений у відповідності із чинним законодавством:

- ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011р.;
- ЗУ «Про основи містобудування»;
- ЗУ «Про архітектурну діяльність» (1999р.);
- ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» (2005р.);
- Постанова КМУ від 25.05.2011р. № 548 «Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації»;
- Постанова КМУ від 25.05.2011р. № 555 «Про затвердження порядку проведення громадських слухань, з урахування громадських інтересів під час розробки проектів містобудівної документації на місцевому рівні»;
- Земельний кодекс України (2001р.);
- ДБН 360-92** «Планування та забудова міських та сільських поселень»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».
- ДБН В.2.3-15:2005 «Житлові будинки. Основні положення»;
- СанПіН № 173/96.

При розробці детального плану території були використані наступні матеріали:

- Топографічна зйомка території, М 1:1000, виконана ФОП Фоменко та погоджена обласною геослужбою;
- Проект генерального плану м. Одеса (ін-т «Діпромiсто», 2013р.);
- Матеріали натурного обстеження земельної ділянки та фотофіксації сучасного стану території.

Змін. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

Зм	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
----	--------	-------	-------	--------	------

Планувальний район II-1 «Слободка-1» є перспективна територія розвитку міста, яка розташована у геометричному центрі міста та межує по вул. Балківська із житловим районом I-3 «Молдаванка-2».

Детальний план території розробляється на ділянку, розташовану у північній частині Слободки та обмежену:

- з півночі - територією Русько-Слобідського кладовища (вул. Кладовищенська);
- зі сходу та півдня - кварталами садибної житлової забудови (вул. Крилова та вул. Слобідська);
- із заходу комплексом міської психіатричної лікарні (вул. Акад. Воробйова).

Територія в межах розробки складає 10,46 га, в межах відводу проектованої ділянки (колишнього Одеського шкіряного заводу № 1) - 1,5531 га.

На всіх кресленнях детального плану відображені частини прилеглих до проектованої території, завширшки 50 м (ДБН Б.1.1-14:2012, п.5.6).

Метою проекту є:

- деталізація та уточнення положень генерального плану міста щодо розміщення проектованого житлового комплексу;
- формування принципів архітектурної композиції забудови;
- визначення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- виявлення та уточнення територіальних ресурсів для всіх видів містобудівного використання;
- забезпечення комплексності забудови;
- сприяння поліпшенню стану навколишнього природного середовища;
- створення належних умов охорони та використання об'єктів культурної спадщини;
- взаємоурахування приватних, громадських та державних інтересів при використанні території;
- визначення напрямків, черговості та обсягів подальших дій відносно інженерної підготовки території, створення інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території, розміщення об'єктів забудови всіх видів, організації транспортного та пішохідного руху та ін.

Термін реалізації проекту:

- Розрахунковий етап - 2032 рік.
- Перша етап будівництва - 3-7 років.

Інв.№	Підпис та дата	Змін. інв. №							13п/14- ПЗ	Аркуш
			Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата		8

2. ПРИРОДНО-КЛІМАТИЧНІ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

За природно-кліматичними характеристиками проєктована територія відноситься до Ш-Б2 кліматичного підрайону.

Територія розробки ДПТ входить у 30-ти кілометрову так звану бризову зону Чорного моря, в якій відчувається вплив та близькість моря. У цій зоні клімат набагато м'якший, а погода менш стійка.

Літо жарке, тепла погода продовжується з травня до жовтня.

Зима помірно м'яка та коротка.

Багаторічні мінімальні та максимальні температури повітря складають відповідно - 28°C и +37°C.

Середня температура повітря за рік - 9,8°C.

Розрахункова температура зовнішнього повітря для огорожувальних конструкцій - мінус 18°C.

Панівні вітри північного та північно-західного напрямку, швидкість до 25м/сек.

Вітрове навантаження - 46 кг/м², снігове навантаження - 88 кг/м².

Середня відносна вологість за рік - 87%.

Середня кількість днів з туманом за рік - 47.

Середня кількість атмосферних опадів за рік 340-400 мм.

Нормативна глибина промерзання ґрунту - 0,8 м.

Сейсмічність району - 7 балів.

Рельєф ділянки має рівнинний рельєф зі зниженням у північно-східному напрямку, ухили відповідають вимогам будівельних норм. Абсолютні позначки поверхні землі в районі планування коливаються в межах від 46.70м до 43.10м. Ґрунтові води відсутні.

Ділянка характеризується просадковими ґрунтами II-го типу і придатна для будівництва.

На території відсутні природні та штучні водотоки.

Ґрунти ділянки відносяться до підтипу південних чорноземів (голоценовий шар). Ґрунт темно-сірий у сухому стані, чорний у вологому, потужність до 0,7-1,0 м, придатний для використання при благоустрої території.

Розташування ділянки у безпосередній близькості від центральної частини м. Одеса та приналежність її до ділянки плато дозволяє припустити, що геолого-літологічний розріз території в межах глибин, що мають інтерес для цілей цивільного будівництва, складений комплексом четвертинних лесових відкладень - супісей и суглинків.

Ів.№	Підпис та дата	Змін. інв. №					13п/14- ПЗ	Аркуш
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		Підпис

Спокійний рельєф придатний для планування та забудови та не викликає складних та містких заходів з інженерної підготовки.

В цілому, за комплексом природних умов територія є перспективою для планування та забудови. При проектуванні конкретних об'єктів необхідно у відповідності з нормативними документами виконати для них повний комплекс інженерно-геологічних вишукувань.

Соціально-економічні умови території, що розглядається, для розміщення житлового комплексу більш, ніж сприятлива.

Слід визначити такі аспекти:

- м. Одеса відчуває постійний дефіцит у вільних територіях для розвитку сельбищної зони;
- територія, що розглядається, генеральними планами міста 1966 и 1989 років визначалась як сельбищна;
- проектом Генерального плану міста (ін-т «Діпромiсто») 2013 року територія в межах ДПТ визначена як територія громадської забудови та зелених насаджень загального користування;
- Постановою КМУ від 11.11.2009р. № 1249 затверджена Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки. Задачею ДПТ є відпрацювання планувального рішення з раціонального використання міської території шляхом максимального виходу загальної площі житла при дотриманні планувальних норм.
- проєктований житловий комплекс не можна назвати престижним для розміщення елітного житла, - планується масова забудова багатоквартирними житловими будинками с 1-2--кімнатними квартирами економ-класу, що називаються у Постанові КМ доступним житлом.

Змін. інів. №
Підпис та дата
Інів.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

3. СТИСЛА ІСТОРИЧНА ДОВІДКА

14 вересня 1789р. загоном віце-адмірала І. Де Рибаса при участі українських козаків була взята турецька фортеця Ені-Дунь'я (Хаджибей). Після закінчення війни на місці поселення залишилось декілька будинків та руїни фортеці. В кінці 1791 на місці Хаджибея вирішили створити воєнізоване селище для матросів Середземноморської флотилії. Його проект на основі карт воєнного часу створив інженер Ф. Деволан.

А уже в 1793 році, коли будувалось селище і фортеця, в результаті обстеження чорноморського узбережжя, прийшли висновку, що найбільш прийнятним місцем для торгівельного міста і головного порту є територія і гавань Хаджибея. В результаті 27 травня 1794р. був виданий указ імператриці щодо заснування м. Хаджибея і затверджений його план, виконаний тим же Ф. Деволаном. 22 серпня 1794 року здійснилась закладка порту, а в січні 1795р. місто було назване Одесою.

Розвиток Одеси значно прискорився в перші десятиліття ХІХ століття. Місто і порт стали головним постачальником українського і бессарабського хліба для держав Західної Європи та Передньої Азії.

Місто стає важливим культурним центром і фактично адміністративним центром краю.

Планувальне рішення Одеси визнане одним з найвищих досягнень вітчизняної містобудівної культури епохи класицизму, відзначалось чітким зонуванням і взаємозв'язком основних елементів міського організму.

На плані Одеси 1814р. показана межа Порто-Франко із кордонними заставами (тепер вул. Старопортофранківська). На плані міста 1885р. видно, що забудова вийшла далеко за межі початку століття. Уже забудовані райони Балківської вулиці, Молдаванки, Ближ. Млинів, Херсонської діляниці (Нової Слободки – Романівки), Кривих хуторів.

На цей час нова межа Порто-Франко якраз проходила по теперішній вул.. Акад. Воробйова, і ця вулиця ще перетинала Слобідське кладовище навпіл.

Змін. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

На карті міста видання К. Висковського 1910р. на протилежній стороні цієї вулиці уже з'являється комплекс міської лікарні, лікарня для душевнохворих, а з боку міста впритул до індивідуальної житлової забудови розташовані черепичний завод, пробково-скляний завод, з північної сторони - підприємство РОПіТ з наливною станцією, а з півдня - сахарні заводи Бродського. По цьому і не дивно що в цей час тут з'явився і шкіряний завод.

Цікавою є мапа Одеси перших післяреволюційних років минулого століття. Уже на місці колишніх Слобідських заводів зображені руїни цегельного заводу, сірникової фабрики, шампанського заводу Родоканакі та чавуноливарного заводу № 3. Тут вул. Дерібасівська – вул. Лассаля, Преображенська - Троцького, В. Арнаутська - Леккерта, а Приморський бульвар - бульвар Фельдмана (керівника ГУЛАГу) тощо.

Генеральними планами міста 1966р., 1989р. і проектом нового генерального плану 2013р. район Слободки визначався як сельбищна територія міста з відповідним виносом шкіряного заводу в якусь із промислових зон. Соціально-економічні зрушення, ринкові відносини в економіці прискорили цей процес.

Ів.№	Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	13п/14- ПЗ	Аркуш
								13
Змін. інв. №	Підпис та дата							

4. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

Територія колишнього шкіряного заводу № 1 розташована в ІІ-му планувавальному районі міста, в житловому районі ІІ-1 «Слободка-1».

Генеральним планом м. Одеса у 1989 року і проектом нового Генерального плану 2013р. (ін-т «Діпромiсто», м. Київ) підприємство намічалось до виносу із сельбищної зони. Підприємство уже довгий час не функціонує. Прохідна заводу розташована по південній вузькій стороні ділянки по вул. Слобідській, 56. По лінії забудови вул. Слобідська розміщується одноповерхова адміністративна будівля. Далі на північ вглиб ділянки розташовані: одноповерховий клуб, двоповерховий гуртожиток, виробничі корпуси, столярний цех, склади, котельня, трансформаторна підстанція, пожежрезервуари та ін.

На земельній ділянці колишнього заводу присутні внутрішньо-майданчикові інженерні мережі водопостачання Ø100 і Ø50 мм, мазуто-проводи, паропроводи, газопровід середнього тиску, електропостачання, які перебували на балансі підприємства. Магістральні інженерні мережі на території колишнього заводу відсутні.

Зелені насадження - поодинокі дерева і кущі та невелика група дерев в районі гуртожитку.

Згідно з вимогою забудовника території колишнього шкіряного заводу всі будівлі і споруди на його території підлягають знесенню у відповідності з черговістю будівництва житлового комплексу.

На прилеглій території по вул. Акад. Воробйова, Мацієвської, Крилова, Слобідській, Гаріна, Вітрогонова розташована малоповерхова, більшою частиною одноповерхова житлова забудова. За рішенням проекту нового Генерального плану міста 2013р. ця забудова зберігається з подальшою її реконструкцією по мірі амортизації. Індивідуальний садибний будинок на розі вулиць Акад. Воробйова – Мацієвської підлягає знесенню на розрахунковий строк реалізації проекту ДПТ. Це дозволить при забудові території одержати цілісний житловий комплекс і вийти на магістральну вулицю Акад. Воробйова значним об'єктом обслуговування населення - 2-5-поверховим громадським центром з збудованим гаражем для постійного зберігання легкових автомобілів мешканців комплексу.

Ів.№	Підпис та дата	Змін.інв.№					13п/14- ПЗ	Аркуш 14
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		

На сусідній земельній ділянці по вул. Акад. Воробйова, в межах території розроблення ДПТ, знаходиться будова церкви Георгія Побідоносця, а на північ від неї - група 1-2-поверхових будівель нежитлового призначення.

Як уже було зазначено, згідно усім Генеральним планам міста, і діючому 1989р. і новому 2013р., територія району визначена як сельбищна. Стан навколишнього середовища в цілому задовільний.

Згідно листу від 18.12.2014р. № 2439/03-05/38 Департаменту екології та розвитку рекреаційних зон Одеської міської ради, найближчі стаціонарні пункти спостереження Державної гідрометслужби знаходяться в районі автовокзалу по вул. Балківська і Херсонського скверу, тобто, на відстані, відповідно, 1,9 та 1,6 км. Райони вул. Балківська та Херсонського скверу ніколи не були благополучними щодо стану природного середовища. Крім того, треба мати на увазі, що пункти спостереження знаходяться у балці, на висоті від 3 до 10 м від рівня моря, а проєктований район Слободки - на висоті 45-46,5 м.

Житлова забудова на сельбищних територіях не включена до переліку видів діяльності та об'єктів що становлять підвищену екологічну небезпеку (Постанова КМУ від 27.07.1995р. № 554).

Практично, планувальні обмеження для забудови території колишнього заводу шкіряних виробів, відсутні. Санітарно-захисна зона закритого Русько-Слобідського кладовища встановлена в межах території кладовища, а зона охорони пам'ятників архітектури і містобудування місцевого значення (психіатрична лікарня та ін.) проходить по вул. Акад. Воробйова і, практично, не впливає на умови забудови проєктованої території.

Змін. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
-------	--------	-------	-------	--------	------

5. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЙ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ, РОЗМІЩЕННЯ ТА СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ, ЯКА ПРОПОНУЄТЬСЯ

Як уже зазначалось, і Генеральним планом міста 1989 року, і проектом Генерального плану 2013 року, територія, що розглядається, визначена як сельбищна.

Це її основна функція, згідно із ДБН 360-92**, п.2.1 вона передбачає розміщення ділянок житлових будинків, громадських установ, будинків та споруд, сельбищної вулично-дорожньої мережі, а також майданів, парків, скверів, бульварів, інших місць об'єктів зеленого будівництва та місць загального користування.

На території в межах розробки ДПТ визначені такі зони:

- зона житлової забудови (включаючи територію під житловими будинками, проїздами, автостоянками, госпмайданчиками та зеленими насадженнями) - 6,037 га (57,7%);
- територія установ та підприємств повсякденного користування - 0,347 га (3,3%);
- зелені насадження загального користування - 0,056 га (0,54%);
- зона об'єктів обслуговування районного значення (культові споруди та комунально-виробничі підприємства) - 0,414 га (3,96 %).

Планувальна структура кварталу сформована системою існуючих магістральних і житлових вулиць та квартальних проїздів.

Нове будівництво пропонується в межах вулиць: Слобідська, Крилова, Мацієвської, Акад. Воробйова та Гаріна - на території колишнього Одеського шкіряного заводу № 1 .

Нова житлова забудова реалізується у два етапи будівництва:

- перша етап - 5-ти поверхова багатоквартирна забудова - 0,842 га.
- розрахунковий етап - 12-ти поверхова багатоквартирна забудова - 0,406 га.

Проектовані об'єкти повсякденного обслуговування (0,305 га) зблоковані у один окремо розташований громадський центр на розі вул. Мацієвської та Акад. Воробйова, будівництво якого заплановано на розрахунковий етап.

Ів.№	Підпис та дата	Змін.інв.№
------	----------------	------------

Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
-------	--------	-------	-------	--------	------

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ, ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЇЇ ЗАБУДОВИ,

Генеральний план м. Одеса, частиною якого є територія Детального плану, розроблений інститутом «Діпромiсто» у 2013 році.

Розподіл територій за видами та режимами використання, прийнятий настійним проектом, проведений на основі вищезгаданого генерального плану та існуючої планувальної структури території.

В проектуваному ДПТ визначаються загальні принципи планувальної організації території, її забудови та просторового вирішення.

Згідно із завданням замовника, об'єкти нового будівництва визначені як житлове будівництво та громадська забудова (об'єкти повсякденного обслуговування), інженерно-транспортна інфраструктура та благоустрій території.

Вигідне місце розташування проекрованої забудови забезпечує зручний транспортний та пішохідний зв'язок, необхідний для комфортного мешкання, має привабливі умови як для інвесторів, так і для потенційних мешканців.

Практично, забудова прилеглої території уже сформована, це переважно квартали 1-поверхової садибної забудови з окремими ділянками багатоповерхівок на розі вул. Акад. Воробйова та Слобідської та об'єкти районного значення, що розташовані вздовж вул. Акад. Воробйова (культува споруда та комунально-виробничі об'єкти).

Змін. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
-------	--------	-------	-------	--------	------

7. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ (УТОЧНЕННЯ)

Містобудівний регламент, встановлений для кожної територіальної зони, визначає:

- види дозволеного (переважного та супутнього), а також допустимого використання земельних ділянок;
- граничні параметри дозволеного нового будівництва та реконструкції об'єктів архітектури, які викладаються у складі містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок.

На території в межах розробки ДПТ визначені такі територіальні зони, індексація яких прийнята у відповідності з ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території зонінг»):

Житлові зони	
Ж-1	Садибної забудови - розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів із земельними ділянками та зблокованих 1-2-квартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках
Ж-3	Змішаної житлової забудови середньої поверховості та громадської забудови - розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, некомерційних комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського значення.
Ж-4	Змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови - розташування багатоповерхових житлових будинків поверховістю вище ніж 5 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загально міського значення.
Зони транспортної інфраструктури	
ТР-3	Територія вулиць, майданів (в межах червоних ліній)
Зони інженерної інфраструктури	
ІН-3	Магістральні інженерні мережі

Пропозиції щодо забудови, землекористування, благоустрою території та окремих земельних ділянок сформульовані на основі переліку дозволених та допустимих видів використання земельних ділянок, єдиних умов та обмежень, які чинні в межах зон, визначених схемою зонування, та розповсюджуються в рівній мірі на всі розташовані в одній зоні земельні ділянки та об'єкти нерухомості незалежно від форм власності.

Ів.№	Підпис та дата	Змін.інв.№					13/14- ПЗ	Аркуш 18
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		

В межах територіальних зон, перелік яких приведений вище, встановлюються:

- 1) *Дозволені види використання земельних ділянок, до яких відносяться:*
 - переважні види використання;
 - супутні види дозволеного використання.

2) *Допустимі види використання земельних ділянок* можуть бути дозволені за умов отримання спеціального погодження із відповідними органами виконавчої влади, спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури, а також розробником генерального плану міста (за необхідності).

Інженерно-технічні об'єкти, споруди, комунікації, які забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання окремих земельних ділянок (електропостачання, водопостачання, водовідведення, газопостачання, телефонні мережі та т. ін.) є також дозволеними, за умов їх відповідності будівельним нормам, правилам та стандартам.

Види використання земельних ділянок, які відсутні в переліку дозволеного використання, є забороненими для відповідної територіальної зони.

Ж-1 - Зона садибної забудови середньої поверховості.

Переважні види використання: - житлові будинки до 3 поверхів.

Допускається розміщення об'єктів обслуговування цієї зони, гаражів для збереження автомобілів, споруд інженерно-технічного забезпечення.

Ж-3 - Зона змішаної житлової забудови середньої поверховості.

Переважні види використання: - житлові будинки середньої поверховості.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства громадського харчування,
- підприємства побутового обслуговування, підприємства торгівлі,
- фізкультурно-спортивні установи,
- дитячі дошкільні установи, аптеки,
- автостоянки для зберігання автомобілів відкриті та/або вбудовані,
- інженерні споруди для обслуговування зони.

Допустимі види використання:

- культові споруди,
- елементи благоустрою (скульптура, прилади для освітлення, декоративні водойми, фонтани, реклама тощо).

Змін.інв. №
Підпис та дата
Інв.№

Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
-------	--------	-------	-------	--------	------

Ж-4 – Зона змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови

Переважні види використання: - житлові будинки житлових будинків поверховістю вище ніж 5 поверхів.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти повсякденного обслуговування населення (підприємства громадського харчування, підприємства побутового обслуговування, підприємства торгівлі, фізкультурно-спортивні установи, дитячі дошкільні установи, аптеки);
- автостоянки для зберігання автомобілів відкриті та/або вбудовані,
- інженерні споруди для обслуговування зони;
- окремі об'єкти загальноміського значення.

Допустимі види використання:

- культові споруди,
- елементи благоустрою (скульптура, прилади для освітлення, декоративні водойми, фонтани, реклама тощо).

ТР-3 – Зона вулиць та майданів.

Переважні види використання:

- проїзні частини вулиць, тротуари та смуги озеленення;
- зупинки громадського транспорту;
- надземні пішохідні переходи;
- транспортні розв'язки;
- інженерне обладнання та пристрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, світлофори, опори вуличного освітлення, дорожні знаки);
- підземні інженерні комунікації;
- трамвайні контактні лінії та їхнє обладнання.

Супутні види дозволеного використання - елементи благоустрою (майданчики відпочинку, лави, освітлення, квітники, газони, фонтани).

Дозволені види використання.

- вулична реклама, що не перешкоджає умовам видимості;
- кіоски та павільйони для здійснення підприємницької діяльності;
- автостоянки.

Ів.№	Підпис та дата	Змін.інв.№
------	----------------	------------

Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
-------	--------	-------	-------	--------	------

Містобудівні умови та обмеження

1. Гранично допустима висота будинків: житловий будинок - 12 поверхів (40м).
2. Максимально допустимий процент забудови земельної ділянки – згідно ДБН 360-92** п.3.8*;
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) – до 450 осіб/га.
4. Відстань від проєктованих будинків, до червоних ліній та ліній регулювання - 0,0 м.
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'ятників культурної спадщини, зони охорони ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронні зони) - комплексна охоронна зона комплексу «Міська психіатрична лікарня» - згідно викопіювання із «Історично-архітектурного опорного плану м. Одеса, санітарно-захисна зона від хлібзаводу – 50 м.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд: за умов інсоляції житлових приміщень.
7. Охоронні зони інженерних комунікацій – в межах червоних ліній та сервітутів.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань: у відповідності з державними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва», інженерні вишукування є обов'язковими для забезпечення комплексного вивчення інженерно-геологічних умов ділянки для забудови.
9. Вимоги щодо благоустрою: дотримання вимог ДБН 360-92** «Планування та забудова міських та сільських поселень».
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: мережа вулиць, - транспортно-пішохідних та пішохідних алей.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідної кількості місць збереження автотранспорту: у відповідності з ДБН 360-92** (змiна № 4).
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: відсутні.

Ів.№	Підпис та дата	Змін.інв.№

8. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Згідно з генеральним планом м. Одеса, ділянка детального плану території за функціональним зонуванням та характером використання являється сельбищною зоною, яка може включати ділянки житлових будинків, громадських будівель, вулично-дорожню мережу, бульвари та ін. місця загального користування.

Затвердженим замовником завданням на проектування на ділянці в межах вулиць Слобідська, Крилова, Войкова, Акад. Воробйова та Гаріна - на території колишнього Одеського шкіряного заводу № 1 передбачено розміщення 5-ти та 12-ти поверхової житлової забудови, громадського центру та об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

Архітектурна композиція комплексу формується на основі наступних принципів умов:

- усі без виключення квартири повинні отримати нормовану інсоляцію жител;
- підприємство повсякденного обслуговування (громадський центр) розташовано уздовж вулиці Академіка Воробйова - магістралі загальноміського значення, що полегшує його доступність, завантаження і інженерне забезпечення;
- дитячі комплексні майданчики та інші необхідні нормативні майданчики розміщені в центрі житлових груп із забезпеченням оптимального радіусу доступності та нормативних санітарних розривів;
- квартали житлової та громадської забудови об'єднуються пішохідними бульварами та квартальними проїздами, а дворові простори багатоповерхової житлової забудови озеленюються та облаштовуються;
- проектом передбачено використання підземного простору (цокольний поверх, два яруси) під громадським центром уздовж вулиці Академіка Воробйова;
- поверховість багатоквартирних житлових будівель та протяжність (секційність) враховує містобудівну ситуацію, статус населеного пункту, сучасні вимоги ринку житла та ін.

Багатоповерхова забудова складається з групи 5-ти двосекційних 5-поверхових житлових будинків, що розташовані один за одним в межах вулиць Слобідська, Крилова та Гаріна (на ділянці першочергового будівництва) та двох 12-ти поверховий односекційних житлових будинків, що розташовані зблоковано із частковим зрушенням секцій в плані на ділянці в районі перетину вул. Крилова та Мацієвської. У цокольному поверсі одного з 12-ти поверхових будинків (експл. № 7) передбачені приміщення для обслуговування населення (за місцем мешкання). Це приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять, для культурно-масової роботи з населенням та приміщення реабілітаційного призначення.

Громадський центр, що містить в собі всі необхідні за розрахунком об'єкти повсякденного обслуговування та виставковий центр, запроектований на розі вул. Акад. Воробйова та Войкова. Центр у формі прямокутника зі сторонами 34,0 м та 55,0 має меридіональну орієнтацію та розташований по червоний лінії вул. Академіка Воробйова. Обслуговування центру здійснюється з вул. Мацієвської.

У цокольному поверсі громадського центру запроектований дворівневий гараж для постійного зберігання автомобілів мешканців проектованої житлової забудови. В'їзди-виїзди з гаражу передбачені з боку південного фасаду на вулицю Акад. Воробйова.

Основний зв'язок між групами житлових будинків та зупинками громадського транспорту здійснюється по вул. Гаріна. Зв'язок між житловою забудовою та проектованим громадським центром здійснюється по проектованому пішохідному бульвару та вул. Мацієвської. Внутрішні зв'язки на території житлової забудови забезпечуються системою квартальних проїздів, пішохідних доріжок, алей і бульварів.

Ділянки існуючих об'єктів по вул. Акад. Воробйова - церкви Георгія Побідоносця та комунальних об'єктів з обслуговування автомобілів - проектом залишені без змін.

Планувальна структура проектованого житлового масиву представляє собою ортогональну мережу, що створена житловими вулицями, пішохідно-транспортними квартальними проїздами, із кварталами житлової (садибною та багатоквартирною) забудови та окремозташованих об'єктів громадської забудови.

9. ЖИТЛОВИЙ ФОНД І РОЗСЕЛЕННЯ

Житлова забудова в межах розробки Детального плану складається з кварталів існуючої, що зберігається, садибної та багатоповерхової забудови.

У багатоповерховій забудові житлового масиву застосовані 5-ти поверхові двосекційні та 12-ти поверхові односекційні будинки за індивідуальними проектами.

Всього на масиві розміщено 7 багатоповерхових будинків, з них на першу чергу передбачається п'ять 5-ти поверхових будинків, на розрахунковий етап - ще два 12-ти поверхових будинки.

Усього в межах розробки ДПТ запроектовано 442 квартири, із них:

- однокімнатних - 344 шт. (78 %)
- двокімнатних - 98 шт. (22 %).

Сумарний вихід загальної площі квартир у проєктованій багатоповерховій забудові на розрахунковий етап складає 19933,5 м² (442 квартири), у тому числі на перший етап - 10951,50 м² (250 квартир).

Житловий фонд існуючої, що зберігається, багатоквартирної забудови в межах розробки ДПТ, згідно листа Суворовської РДА № 01-05-5/3233 від 29.12.2014, складає 2711,36 м² (1-2-5 поверхових будинки), існуючий одноквартирний житловий фонд складає 8328,21 м², у тому числі що зберігається на розрахунковий етап - 7448,21 м².

Таким чином, загальний житловий фонд в межах розробки ДПТ на розрахунковий етап складає 30093,07 м², на перший етап - 21991 м².

Згідно ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 (приклад В.4, табл. В.4), в проєктованій житловій забудові мешкатиме 742 особи (на перший етап - 410 осіб), а з урахуванням мешканців існуючої, що зберігається забудови в межах розробки ДПТ, загальна кількість населення складатиме 1115 осіб.

Загальна щільність населення в межах розробки ДПТ на розрахунковий етап складе 173 люд. /га, що відповідає вимогам ДНБ 360-92**, п 3.7.

Середня житлова забезпеченість в межах розробки ДПТ на розрахунковий етап складає 26,99 м²/люд., у садибній забудові - 30,65 м²/люд., у багатоповерховій забудові - 25,97 м²/чол.

Івв.№	Пішста лага	Змін.інв.№					13п/14- ПЗ	Арквш
			Змін.	Кіл-ть	Арк.	№ док		

Середня житлова забезпеченість в межах розробки ДПТ на першу чергу складає 27,12 м²/люд., у садибній забудові - 30,73 м²/люд., у багатоквартирній забудові - 25,30 м².

Враховуючи статус населеного пункту, складні геологічні умови майданчика, розміщення ділянки у периферійній зоні міста, вказані показники житлової забезпеченості та щільності населення можуть бути прийняті як оптимальні (див. ДБН 360-92**, п.3.7, прим. 1-3).

Вибуття житлового фонду проектом передбачається на розрахунковий етап та складатиме приблизно 880 м².

Вибуття житлового фонду відбудеться за рахунок зносу одноквартирного будинку по вул. Акад. Воробйова, 38 (під будівництво громадського центру) та за рахунок зносу 10 житлових будинків за реконструкцією червоних ліній вул. Академіка Воробйова як магістралі загальноміського значення.

Івв.№	Пішста лага	Змін.інв.№					13п/14- ПЗ	Аркуш 25
			Змін.	Кіл-ть	Арк.	№ док		

10. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Розрахунок потреби мешканців проектованої забудови в об'єктах громадського обслуговування виконаний відповідно з нормативами соціально-гарантованого рівня забезпечення населення (ДБН 360-92**, розділ 6). Це, в основному, підприємства повсякденного і періодичного обслуговування.

Місткість дошкільних учбових закладів і загальноосвітніх шкіл розрахована з урахуванням перспективної демографічної структури населення дошкільного і шкільного віку, прийнятого в проекті генерального плану м. Одеса 2013 року (ін-т "Діпромісто", м. Київ), відповідно до розрахунків Ради з вивчення продуктивних сил України Національної Академії наук України і рекомендованого рівня забезпечення дітей дошкільними установами і загальноосвітньою школою.

З розрахунку на 1000 чоловік, показник забезпечення дошкільними установами складає 30 місць, загальноосвітніми школами – 115 місць.

Потреба проектованої забудови в школах складає - 85 місць, у дитсадках - 22 місця. Наявні заклади освіти розміщуються за межами розробки Детального плану з дотриманням нормативного радіусу обслуговування (ДБН 360-92**, дод. 6.3): загальноосвітня школа І-ІІІ ст. № 761 (вул. Ак. Воробйова, 24) на 624 учня та дошкільний учбовий заклад № 33 (вул. Нерубайська, 27) на 90 місць. Для забезпечення розрахункової кількості додаткових місць необхідна реконструкція зазначених об'єктів.

Розташовані на суміжній території заклади медичного обслуговування - міська лікарня №11 (вул. Воробйова,5), поліклініка №11 (вул. Ак. Воробйова, 5к.1) та аптеки вул. Ак. Воробйова,5,9 можуть забезпечити потребу мешканців проектованої забудови у закладах медичного обслуговування повсякденного та періодичного користування.

Потреба мешканців проектованої забудови в закладах торгівлі та громадського харчування задовольнятиметься існуючими на проектованій території магазином продтоварів (вул. Ак. Воробйова, 36) та кафе-баром (вул. Слобідська, 68/1).

Івр.№ Півніс та дата Змін.інв.№

Змін.	Кіл-ть	Арк.	№ док	Підпис	Дата
-------	--------	------	-------	--------	------

Другий етап (об'єкти первинного та періодичного обслуговування):

У цокольному поверсі житлового будинку (експл. № 7):

- приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять, загальною площею 106м²;
- приміщення реабілітаційного призначення, загальною площею 43 м²;
- приміщення для культурно-масової роботи з населенням, загальною площею 103м².

В окреморозташованому громадському центрі (експл. № 12):

- спортивний клуб, зі спортивним залом загального користування та душовими, загальною площею 300м², площа полу зала – 120м²);
- центр дозвілля, із танцзалом та залом атракціонів, на 100 відвідувачів;
- виставковий центр, загальною площею 900 м²;
- магазин продтоварів (із відділом кулінарії – 5 м²), торгівельною площею 65 м²;
- магазин непродовольчих товарів, торгівельною площею 30 м²;
- підприємство громадського харчування на 30 посадкових місць;
- пункт побутових послуг на 7 робочих місць.

Інші існуючі об'єкти періодичного обслуговування мешканців проекрованої забудови, потреба в яких розрахована у нижче приведеній таблиці, розташовані за межами території розробки ДПТ, проектовані - згідно ДПТ житлового району П-1 «Слободка-1».

Повний розрахунок місткості установ та підприємств повсякденного та періодичного обслуговування для проекрованої житлової забудови приведений у таблиці на стор. 28 та відповідає вимогам ДБН 360-92** (розд.6, табл.6.1).

Слід зазначити, що приведені показники можуть бути уточнені та відкориговані на подальшій стадії проектування - Проект забудови.

Інв.№	Змін. інв. №	Підпис та дата					13п/14- ПЗ	Аркуш 27
			Змін.	Кіл-ть	Арк.	№ док		

Розрахунок місткості основних установ обслуговування

(чисельність населення на розрахунковий етап - 742 чол., у т.ч. на I етап – 410 чол.)

№№	Найменування установ	Одиниця виміру	Норма на 1000 мешканців	Потреба	Передбачено проектом			Примітка
					Існуючі	I етап	Розр. етап	
Установи народної освіти								
1	Дитячі дошкільні установи	місце	30	22	90	-	-	д/садок №33 вул. Нерубайська, 27
2	Загальноосвітні школи I-III ступеню	учні	115	85	624	-	-	№761 I-III ст. вул. Ак. Воробйова, 24
3	Міжшкільний центр комп'ютерного та виробничого навчання	місце	8% від загальної к-ті школярів	7	-	-	-	згідно ДПТ мкр. «Слободка-I»
4	Позашкільні установи	місце	15,3% від загал. к-ті школярів.	13	об'єкт	-	-	ДМШ №4 вул. Червонословідська, 6
Установи охорони здоров'я, спортивні та фізкультурно оздоровчі установи								
5	Стаціонар всіх типів для дорослих	ліжко	14,15	10,5	об'єкт	-	-	міськлікарня №11 вул. Воробйова, 5
6	Поліклініка, амбулаторія, диспансери без стаціонару	відвідувань/змін.	24	17,8	об'єкт	-	-	поліклініка №11 вул. Воробйова, 5к.13
7	Аптеки VI-VII групи	об'єкт	0,104	0,08	4	-	-	вул. Ак. Воробйова, 5,9
8	Відкриті площинні спортивні споруди	га	0,01	0,008	-	-	0,008	на при домовій території
9	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м² загальн. площі	70	51,9	-	-	105	у цок. поверсі ж/буд. (експл. №7)
10	Спортивні зали загального користування	м² площі полу	80	59,3	-	-	120	у громадському центрі
11	Басейни криті	м² вод. дзеркала	48	35,6	-	-	-	згідно ДПТ мкр. «Слободка-I»
12	Приміщення реабілітаційного призначення	м² загальн. площі	15	11,1	-	-	43	у цок. поверсі ж/буд. (експл. №7)
Установи культури та мистецтва, культові споруди								
13	Приміщення для культмасової роботи з населенням, дозвілля	м² площі пола	55	40,8	-	-	103	у цок. поверсі ж/буд. (експл. №7)
14	Танцювальні зали	місць	6	4,45	-	-	6	у громадському центрі
15	Клубні установи та центри дозвілля	відвід. місць	131,7	97,7	-	-	100	
16	Кінотеатр та відеозал	місць	18,5	13,6	-	-	-	згідно ДПТ мкр. «Слободка-I»
17	Зал атракціонів та гральни автоматів	м² площі полу	3	2,2	-	-	3	у громадському центрі
18	Міські масові бібліотеки	тис. том/чит. місць	3,5/2,5	2,56/1,83	-	-	-	згідно ДПТ мікрорайону
Підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування								
19	Магазини продовольчих товарів	м² торг. площі	70	51	-	-	60	у громадському центрі
20	Магазини непродовольчих товарів	м² торг. площі	30	22	-	-	30	
21	Ринковий комплекс	м² торг. площі	40	29	-	-	-	згідно ДПТ мкр. «Слободка-I»
22	Підприємства громадського харчування	відвід. місць	40	30	-	-	30	у громадському центрі
23	Магазини кулінарії	м² торг. площі	6	4	-	-	5	
24	Підприємства побутового обслуговування	робочих місць	9	7	-	-	7	пункт побутового обслуговування у громадсько-торг. центрі
25	Пральня самообслуговування	кг сухої білизни у зміну	10	7,3	-	-	-	згідно ДПТ мкр. «Слободка-I»
26	Фабрика-пральня		110	80,6	-	-	-	
27	Хімчистка самообслуговування		4	2,9	-	-	-	
28	Фабрики-хімчистки		7,4	5,4	-	-	-	
29	Бані та душові	помив. місць	5	3,7	-	-	4	душові у громадському центрі
30	Відділення зв'язку IV-V групи	об'єкт	0,08	0,06	-	-	-	згідно ДПТ мкр. «Слободка-I»
31	Готелі	місць	4,8	3,5	-	-	-	

11. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ ТА АВТОСТОЯНОК

Існуюче положення

Територія проектованого ДПТ розташована в жилomu районі П-1 «Слободка-1» і обмежена вулицями Акад. Воробйова, Крилова і Слобідська. Згідно генеральному плану міста 1989 року вул. Акад. Воробйова є магістральною вулицею районного значення.

Інші вулиці є житловими або проїздами з проїзною частиною 3,5 -6,0 м. Проїзна частина вул. Акад. Воробйова складає 11,5 м.

Житловий район «Слободка-1» здебільшого забудований індивідуальними 1-2 поверховими будинками з невеликими земельними ділянками або без них.

В планувальній структурі міста цей район можна назвати серединним або навіть периферійним. Тут не велось інтенсивне житлове будівництво. Це було зумовлено розташуванням району між двома крупними промисловими зонами «Пересипською» і «Застава», наявністю в центрі району Русько-Слобідського кладовища, розміщенням в районі ряду великих медичних закладів і т. ін. Зв'язок району з центром міста здійснюється трамваєм № 15, тролейбусом № 8, який проходить по вулиці Михайла Грушевського (південна межа району), автобусами № 135, 215 і 237, мікроавтобусами № 164, 165, 196 і 197. Відстань від проектованої ділянки до Одеського залізничного вокзалу Одеса – Головна по вул. Акад. Воробйова, Михайла Грушевського, В. Арнаутській, Пушкінській складає близько 6,0 км, до Грецької площі по вул. Преображенська, Новосельського, Ольгіївський спуск, Червонослобідська складає близько 4,5 км, до рекреаційних приморських зон міста - пляжі Ланжерон чи Отрада – 9-10 км. Окрім того, мешканці району здебільшого користуються індивідуальними видами транспорту.

Оснoву структури магістральної мережі району складають вулиці Академіка Воробйова і Михайла Грушевського як майбутні (згідно проекту Генерального плану м. Одеса, 2013р.) магістралі загальноміського значення безперервного руху.

В цілому, розвиток магістральної вулично-дорожньої мережі на сьогодні можна вважати задовільним.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

Проектні пропозиції.

Вулично-дорожня мережа

Згідно завдання на розроблення детального плану території, затвердженого управлінням архітектури та містобудування Одеської міськради 25.11.2014 р., розрахунковий етап ДПТ визначений 2030 рік з виділенням етапу реалізації 2020 р. На першому етапі реалізації рішень ДПТ вулично-дорожня мережа району приймається в існуючому стані, що відповідає схемі планувальної структури житлового району П-1 «Слободка-1», закладеній в проект нового Генерального плану м. Одеса (ін-т «Діпромісто», 2013р.). Генплан передбачає збереження садибної малоповерхової забудови району, а відтак і вуличної мережі.

В межах розроблення ДПТ сформована вулична мережа включає магістральну вулицю районного значення – Академіка Воробйова (з проїзною частиною 15,0 м), вулиці місцевого значення - Слобідська, Мацієвської, Кладовищенська (з проїзною частиною 6 - 7 м) і місцеві проїзди - вул. Крилова, Гаріна, Вітрогонова і Нерубайська (з проїзною частиною 3 – 3,5 м).

На розрахунковий етап (2030 рік) вулично-дорожня мережа в межах розроблення ДПТ прийнята згідно рішень нового проекту Генерального плану м. Одеса 2013 року. В схемі вулично-дорожньої мережі міста районна магістраль - вул. Акад. Воробйова перетворюється в магістральну вулицю загальноміського значення безперервного руху і включається в систему автодороги Північ – Південь. Статус інших вулиць і проїздів в межах розроблення ДПТ не змінюється.

Інженерні транспортні споруди: шляхопроводи, мости, дамби, тунелі, транспортні вузли і розв'язки пішохідні переходи в різних рівнях в межах розроблення ДПТ відсутні.

Транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів

Транспортне обслуговування запроєктовано з врахуванням загальної транспортно-планувальної структури, передбаченої проектом нового Генерального плану м. Одеса.

Транспортне обслуговування проектованого житлового комплексу на території кол. шкіряного заводу здійснюється з боку вул. Акад. Воробйова та вулиць місцевого значення - вул. Крилова, Мацієвської, Слобідської, Гаріна.

На першому етапі реалізації рішень ДПТ вул. Акад. Воробйова лишається в існуючих червоних лініях 40 м, проектом ДПТ надано пропозицію з трасування магістралі і її проїзної частини.

Інв.№	Підпис та дата	Зам.інв.№					13п/14- ПЗ	Архів
			Змін	Кіл-ть	Архів	№ док		

При розробленні проекту магістралі уточнюються її конкретні параметри і профіль. Тоді буде передбачений місцевий проїзд одностороннього руху шириною 7 м, як того вимагає п. 7.31 ДБН 360-92**.

Розрахункова швидкість руху транспорту по магістралі згідно п. 1.6, табл. 1.2 ДБН 360-92** повинна бути 100 км/год., а найменший радіус кривої має бути 400 м (таб. 2.8, там же).

За цієї вимоги на кресленні проектного плану зображений поворот вул. Акад. Воробйова на вул. Кладовищенську.

Як уже зазначалося, тільки безпосереднім проектом цієї магістралі буде визначатись уточнена траса автодороги, знесення будівель і т.ін. При цьому треба мати на увазі, що згадані рішення Генерального плану м. Одеса 2013 року пройшли процедуру громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні у відповідності з Постановою КМУ від 25.05.2011р. № 555 і не можуть розглядатися як тільки рішення проектового ДПТ.

Рух пішоходів забезпечується нормативною шириною тротуарів на вулицях, облаштуванням пішохідних переходів через проїзні частини вулиць у встановлених місцях, а також пандусів і знижених бортів на шляху руху інвалідів.

Окрім того, пішохідні шляхи передбачають найкоротші відстані від зупинок громадського транспорту, об'єктів обслуговування повсякденного користування і т.ін.

Розміщення гаражів і автостоянок

Питання розміщення гаражів і автостоянок в межах розроблення ДПТ вирішується виходячи із передумов, що індивідуальні легкові автомобілі мешканців існуючої забудови постійно зберігаються за місцем проживання або на існуючих автостоянках.

До того ж, враховані умови реконструкції забудови району, і розміщення ділянки в периферійній зоні міста.

Отже, згідно п. 7.43 ДБН 360-92**, табл.7.4а, примітки 1 і 2, визначено, що для постійного зберігання автомобілів мешканців комплексу потрібно 177 машино-місць, а для тимчасового зберігання автомобілів на гостьових стоянках - 36 машино-місць.

Інв.№	Підпис та дата	Замінив.№					13п/14- ПЗ	Арквш 31
			Змін	Кіл-ть	Арквш	№ док		

177 машино-місць будуть знаходитись в цокольному двоярусному поверсі громадського центру на розі вулиць Акад. Воробйова і Мацієвської (п.4.3 ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»).

Гостьові автостоянки дисперсно розміщені і по території забудови комплексу.

Громадський центр передбачає розміщення комплексу невеликих підприємств з приміщеннями на кількість одночасних відвідувачів не більше 50 осіб (ДБН В.2.3-15:2007, п.6.7). Гостьова автостоянка біля громадського центру розрахована на 12 машино-місць.

Пішохідна доступність до місць зберігання автомобілів не перевищує нормативну.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	13п/14- ПЗ

Аркуш
32

12. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ТА СПОРУД

12.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА КАНАЛІЗАЦІЯ

Настійний розділ проекту детального плану території в межах вулиць Слобідської, Академіка Воробйова та Крилова у м. Одеса виконано на підставі:

- архітектурно-планувальних розробок;
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень»;
- ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі і споруди»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі і споруди»;
- ДБН В.2.2-9:2009 «Громадські будинки та споруди» ;
- ДБН В.2.2-13-2003 "Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди»;
- ДБН В.2.2-25:2009 "Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)".

Водопостачання

Існуючий стан

На території планованої забудови є існуючі мережі водопроводу, які належали раніше розташованому на даній території заводу шкіряних виробів.

Проектні рішення

Розрахункові витрати

Визначення розрахункових витрат води проєктованих житлових будинків та громадської будівлі з гаражем виконано відповідно з ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі і споруди», виходячи з рівня благоустрою комплексу, кількості розрахункового населення і нормативних питомих норм для госпспитного вжитку в населених пунктах, а також полив вулиць і зелених насаджень, в перерахунку на одного мешканця.

Питоме водоспоживання включає витрати води на господарсько-питні та побутові потреби в громадських будівлях.

Інв.№	Зам.інв.№
Підпис та дата	

Змін	Кіл-ть	Арквш	№ док	Підпис	Дата

**Розрахунок водоспоживання на госпспитні потреби
проектованих житлових та громадських будинків**

NN за ГП	Найменування споживачів	Обґрунтування	Норми водоспоживання л/добу на 1чол.	Кількість жителів (чол.)		Водоспо- живання, м³/добу	
				I етап	Розрахунковий етап	I етап	Розрахунковий етап
1-5; 6;7	Багатоквартирні житлові будинки з внутрішнім водопроводом і каналізацією з ваннами і місцевими водонагрівачами	ДБН В.2.5-74:2013; табл.1	230	410	742	94.30	170.66
	10% невраховані витрати					9.43	17.07
Разом:						103.73	187.73
	Полив вулиць і зелених насаджень	ДБН В.2.5-74:2013; додаток А; табл. А.2	55	410	742	22.55	40.81
Всього:						126.28	228.54

Розрахункова витрата води на зовнішнє пожежогасіння прийнята для 12-ти поверхової житлової будівлі № 6, 7 (за ГП) з найбільшим $V=179640$ м³, що потребує найбільшої витрати води і згідно з ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі і споруди" пункт 6.2.3; таблиці 3,4 і дорівнює – 30,0 л/сек.; кількість одночасних пожеж прийнята - 1.

Розрахункова витрата води на внутрішнє пожежогасіння прийнята також для 12-ти поверхової житлової будівлі № 6, 7 (за ГП) з найбільшим $V=179640$ м³, що потребує найбільшої витрати води і згідно з ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід і каналізація. Частина I. Проектування. Частина II. Будівництво» (пункт 8.1, таблиця 3) та **приймається – 5,0 л/сек (2 струмені × 2.5 л/сек).**

Лист.№	Підпис та дата	Зам.інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата

Схема водопостачання

До початку будівництва необхідно виконати демонтаж існуючих мереж водопостачання, які належали раніше підприємству шкіряних виробів.

Водоспоживання проектованої забудови передбачається від існуючих міських і проєктованих вуличних мереж водопроводу.

На подальших стадіях проєктування, після отримання технічних умов у міських службах, точки підключення будуть уточнені.

В точках підключення до міських мереж водопроводу передбачається будівництво колодязів з установкою арматури, що вимикає.

Система водопостачання прийнята господарсько-протипожежна.

На вводах водопроводу в кожен окрему будівлю передбачається установка водомірних вузлів, за розрахунком.

На квартальній закільцьованій мережі водопроводу передбачається установка пожежних гідрантів.

В якості резерву, при відсутності напору в мережі водопроводу, проєктом передбачається будівництво пожежних резервуарів - 2шт.

Об'єм резервуарів визначається відповідно ДБН В.2.5-74:2013 із розрахунку 3-х годинного запасу води і становить 150м³ кожний.

Місця розташування пожежних гідрантів і пожежних резервуарів позначаються згідно з ГОСТ 12.4.009-83 *.

Гаряче водопостачання

Гаряче водопостачання для 5-ти поверхових будинків - від газових 2-х контурних котлів, розташованих на кухні кожної квартири.

Гаряче водопостачання для 12-ти поверхових будинків і громадського будинку з гаражем - від дахових котелень.

Витрати тепла, I черга (5-ти поверхові будинки, №№ 1 ÷ 5 за ГП): для приготування гарячої води в кожній квартирі приймаються 23.0-28.0 кВт.

Витрати тепла, II черга (12-ти поверхові будинки №№ 6,7 та громадський будинок з гаражем №№12,13 за ГП): для приготування гарячої води становить: 475.0 кВт (у т.ч. 75.0 кВт для вбудованих приміщень в житловий будинок № 7).

Замінив №
Підпис та дата
Інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	13п/14- ПЗ	Аркуш
							35

ВОДОВІДВЕДЕННЯ

Існуючий стан

На території планованої забудови є існуючі мережі каналізації, які належали раніше розташованому на даній території підприємству шкіряних виробів.

Проектні рішення

Розрахункові витрати

Розрахункове водовідведення від групи житлових будинків прийнято рівним водопостачанню та складає:

I етап: $Q_{\text{доб.мах}}=126.28\text{м}^3/\text{доб.};$

II етап: $Q_{\text{доб.мах}}=228.54\text{м}^3/\text{доб.}$

Схема водовідведення

До початку будівництва необхідно виконати демонтаж існуючих мереж каналізації, які належали раніше заводу шкіряних виробів.

Для планованої забудови проектом передбачається централізована система каналізації.

Самопливні мережі каналізації запроектовані за рельєфом та виводяться в бік вулиці Крилова.

На наступних стадіях проектування, після отримання технічних умов у міських службах, точки підключення будуть уточнені.

Відведення дощових вод від проектованої забудови вирішується за рельєфом, відповідно до проекту вертикального планування.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	

12.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Загальні дані

Розділ електропостачання проекту ДПТ території в межах вулиць Слободської, Ак. Воробйова, Крилова у м. Одеса розроблено відповідно до чинних нормативних документів на підставі наступних вихідних даних:

- детального плану території житлового комплексу в м 1: 1000;
- завдання на проектування;
- ДБН 360-92 * «Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ПУЕ-2014 «Правила улаштування електроустановок (Україна);
- ДБН В.2.5-23-2010П»роєктування електрообладнання об'єктів цивільного
- призначення;
- НПАОП 40.1-1.32-01 «Електрообладнання спеціальних установок;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»;
- ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення»;
- ДБН В.2.5-27-2006 «Захисні заходи електробезпеки в електроустановках
- будинків і споруд»;

До забудови зазначеної території прийняті:

- 5-12 поверхові житлові будинки з вбудованими приміщеннями обслуговування населення;
- громадський центр із гаражем у цокольному поверсі;
- комунальні та інженерні об'єкти;
- об'єкти транспортного обслуговування.

За ступенем надійності електропостачання згідно з ПУЕ проєктовані об'єкти відносяться до 2 і 3 категорій, а електроприймачі протипожежних установок, аварійного освітлення гаража - до 1 категорії.

Незалежно від категорії надійності електропостачання електроприймачі протипожежних установок будівель живляться від різних вводів з пристроєм АВР.

Існуючий стан електропостачання.

На даний час на території в межах вулиць Слобідської, Академіка Воробйова та Крилова існує абонентська трансформаторна 10/0.4кВ з трансформаторами 2×315кВ.А, що належить заводу шкіряних виробів.

Електричні навантаження

Підрахунок очікуваної навантаження на перший та розрахунковий етапи виконаний на підставі ДБН 2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» по питомим електричним навантаженням для житла і за орієнтовними питомою розрахунковим навантаженням для громадських будівель і споруд.

При розрахунку навантажень елементів мережі враховувалася ймовірність неспівпадіння максимуму навантажень будівель і споруд за допомогою відповідних коефіцієнтів участі та суміщення максимумів навантажень.

Розрахункові етапи будівництва:

Перший етап – 3-7 років.

Розрахунковий етап – 2032р.

Розрахунок навантаження на 1 етап:

- житлові 5-поверхові будинки з плитами на газоподібному паливі (№№ 1-5стр.) на 250квартир.

$$P_{p.kv.} = P_{уд} \times N_{kv} \times Код,$$

де

$P_{уд}$ – питома розрахункова електричне навантаження однієї квартири;

N - кількість квартир;

Код - коефіцієнт одночасності;

$$P_{p.kv.} = 5,0 \times 250 \times 0,165 = 206 \text{ кВт}$$

- навантаження силових електроприймачів: насоси, ІТП, котельні:

$$P_{p.c} = 7,0 \times 5 \times 0,85 = 30,0 \text{ кВт}$$

$$P_{p.жд.I} = P_{p.kv.} + 0,9P_{p.c} = 206,0 + 0,9 \times 30,0 = 233,0 \text{ кВт}$$

- зовнішнє освітлення та благоустрій:

$$P_{p.н.о} = 7,0 \text{ кВт};$$

$$P_{p.юч} = P_{p.жд} + P_{p.но} = 233,0 + 7,0 = 240 \text{ кВт}$$

Розрахунок навантаження на розрахунковий етап:

- Житлові 12-ти поверхові будинки з електроплитами (№№ 6,7) на 192 квартири з вбудованими приміщеннями обслуговування населення;

$$P_{p.kv.} = P_{уд} \times N_{kv} \times Код = 10,0 \times 192 \times 0,1424 = 273,4 \text{ кВт}$$

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

- навантаження силових електроприймачів: насоси, ІТП, котельні:

$$P_{p.c} = 50 \times 0,85 = 42,5 \text{ кВт}$$

- ліфти:

$$P_{p.l.} = (9,0 + 12,0) \times 2 \times 0,8 = 33,6 \text{ кВт}$$

- вбудовані приміщення площею 251 кв.м:

$$P_{p.vстр} = 0,15 \times S = 0,15 \times 251 = 38,0 \text{ кВт}$$

$$P_{p.жд. II} = P_{p.кв} + 0,9 (P_{p.l.} + P_{p.c}) + K \times P_{p.vстр} =$$

$$= 273,4 + 0,9 (33,6 + 42,5) + 0,6 \times 38,0 = 365,0 \text{ кВт}$$

$$P_{p.жд. I} = 233,0 \text{ кВт (I черга будівництва)}$$

- Громадський центр (№12) загальною площею 1900 м²:

$$P_{p.o.ц.} = P_{уд} \times S = 0,09 \times 1900 = 171,0 \text{ кВт}$$

- паркінг на 177 а/м:

$$P_{p.п} = P_{уд} \times N_{в} = 0,22 \times 177 = 39,0 \text{ кВт}$$

- благоустрій, зовнішнє освітлення, автостоянки та ін.:

$$P_{p.n.o.} = 11,0 \text{ кВт}$$

Разом, з урахуванням коефіцієнта участі в максимумі навантажень згідно табл. 4.13 ДБН В 2.5-23-2010):

$$P_p = P_{p.ж} / д. II + K_n \times P_{p.n} =$$

$$= 365,0 + 0,9 \times 233,0 + 0,8 \times 171,0 + 0,7 \times 39,0 + 11,0 = 750,0 \text{ кВт}$$

Річне споживання електроенергії на розрахунковий період складе ~ 3950 тис.кВт.час, у тому числі на 1 етап – 1212 тис.кВт.час.

Проектована схема електропостачання.

Орієнтовне навантаження всіх споживачів становить на розрахунковий період та на 1-ший етап:

$$S_{p.p} = 750,0 / 0,92 = 815,0 \text{ кВ.А. в тому числі на 1 чергу:}$$

$$S_{p.1} = 240 / 0,92 = 261,0 \text{ кВ.А, де}$$

0,92 - коефіцієнт потужності для ліній 10кВ в період максимуму навантаження.

Для забезпечення електропостачання очікуваного навантаження на розрахунковий період з урахуванням допустимого перевантаження трансформаторів в аварійному режимі для споживачів 2 категорії надійності електропостачання рекомендується будівництво двотрансформаторної підстанції (ЗТП) потужністю 2×630кВА. Для I черги будівництва рекомендується установка трансформаторів 2 × 160 кВА.

Завантаження трансформаторів 2-трансформаторної підстанції в нормальному режимі прийнята 70%. Для споживачів 2-ї категорії надійності електропостачання на напрузі 0,4 кВ рекомендується 2-х променева схема зі взаєморезервуванням.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

Приєднання нових потужностей до мережі 10кВ, вибір параметрів мереж 10 і 0,4 кВ, вирішуються відповідно до технічних умов ВАТ «Одесаобленерго» з урахуванням вимог ПУЕ на подальших стадіях проектування окремих елементів мережі.

Існуюча підстанція, яка потрапляє під забудову демонтується.

Даним проектом рекомендується живлячі мережі 10 і 0,4 кВ конструктивно виконувати кабельними.

Зовнішнє освітлення

Зовнішнє освітлення (ЗО) території проєктованих будівель, проїздів, зон відпочинку та ін. Виконується відповідно до технічних умов, виданих "Міськсвітло".

Рекомендується виконати зовнішнє освітлення світильниками типу ЖКУ з натрієвими лампами типу ДНаТ-70-150Вт, змонтованими на ж/б опорах. Підключення світильників повинно бути з чергуванням фаз з урахуванням програмного включення (вечірнє і нічне освітлення).

Живлення та управління ЗО - від шафи типу І-710, що встановлюється на проєктованій ТП або від внутрішніх мереж окремих будівель і споруд з автоматичним управлінням з використанням фотоелементів і програмних реле.

Захисні заходи електробезпеки, блискавкозахист.

Захисні заходи електробезпеки проектом передбачаються згідно з ПУЕ, НПАОП 40.1-1.32-01, ДБН В.2.5-27-2006 «Захисні заходи електробезпеки в електроустановках будинків і споруд»:

- установка захисних зовнішніх контурів заземлення на вводах у будинки з опором розтікання струму замикання не більше 10 Ом;
- виконання системи зрівнювання потенціалів в будівлях на вводах 0,4кВ;
- установка пристроїв диференційного захисту (УЗО).

Блискавкозахист окремих будівель при необхідності передбачається відповідно до вимог ДСТУ Б В.2.5-38-2008 Проекти блискавкозахисту виконуються проектною організацією, яка має ліцензію МНС.

Облік витрат електроенергії

Облік витрат електроенергії повинен бути виконаний електронними приладами обліку, включеними до державного реєстру, і відповідають вимогам щодо організації автоматизованої системи обліку.

Місця встановлення лічильників розрахункового обліку визначаються на стадії робочого проектування у відповідності з ПУЕ та додатковими рекомендаціями технічних умов енергопостачальної організації з обліку.

Замінив.№
Підпис та дата
Інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

12.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Розділ газопостачання Детального плану території в межах вулиць Слобідської, Академіка Воробйова та Крилова у м. Одеса розроблений на підставі наступних документів:

1. Генерального плану м. Одеса (ін.-т «Діпромісто», 2013р.);
2. ДБН В.2.5-20-2001 "Газопостачання".

Проектом передбачено газопостачання житлових 12-ти поверхових будинків, квартир у багатоквартирних житлових 5-ти поверхових будинках з використанням газу для опалювання та гарячого водопостачання від індивідуальних газових котлів, громадського центру, а також на побутові потреби.

Прокладання газопроводів передбачене підземне і надземне (на опорах і по фасадах будівель).

Прокладання газопроводу високого тиску здійснюється із сталевих труб електрозварювань за ГОСТом 10704-91* гр.В марка сталі В ст.Зсп 2.6 за ГОСТом 380 в ізоляції "дуже посилена". Газопровід підлягає захисту від корозії.

Прокладання газопроводу середнього і низького тиску в землі передбачене з поліетиленових труб по ДСТУ б В.2.7-73-98.

Надземні сталеві газопроводи, що прокладаються на опорах і по фасадах будівель, захищаються від атмосферної корозії покриттям з 2-х шарів ґрунтовки та 2-х шарів масляної фарби.

Введення газопроводів передбачене в кухні житлових будинків і квартир з установкою індивідуальних лічильників, котлів і плит.

Проектом у кожній кухні передбачаються індивідуальні витяжні канали і кватирки, що відкриваються, у вікнах кухонь.

Монтаж газопроводів необхідно вести згідно ДБН В.2.5-20-2001 "Газопостачання" і "Правила безпеки в газовому господарстві" - 1998г. м. Київ (ДНАОП 0.00-1.20-98).

Зам.інв.№							Арквш
Підпис та дата							13п/14- ПЗ
Інв.№	Змін	Кіл-ть	Арквш	№ док	Підпис	Дата	

Витрата газу на перший етап будівництва складає:

На квартири у багатоквартирних 5-ти поверхових будинках
 $Q_p=810\text{ м}^3/\text{г.};$

у тому числі на побутові потреби
 $Q_p=70\text{ м}^3/\text{г.}$

На розрахунковий етап у багатоквартирних 12-ти поверхових будинках
 $Q_t=133\text{ м}^3/\text{г.}$

На розрахунковий етап у громадському центрі
 $Q_t=74\text{ м}^3/\text{г.}$

Сумарна витрата газу на розрахунковий етап:
 $Q_t=207\text{ м}^3/\text{г.}$

Сумарна річна витрата газу житлового району складає:
 $Q_p=771\text{ тис. м}^3/\text{рік};$

у тому числі на побутові потреби
 $Q_p=338\text{ м}^3/\text{рік.}$

Інв.№	Підпис та дата	Зам.інв.№						13п/14- ПЗ	Арквш
			Змін	Кіл-ть	Арквш	№ док	Підпис		Дата

12.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ

Даний розділ проекту виконаний відповідно до чинних нормативних документів:

1. ДБН В.2.5-67:2013 “Опалення, вентиляція та кондиціонування”;
2. ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 “Будівельна кліматологія”;
3. ДБН В.2.6-31:2006 “Теплова ізоляція будівель”;
4. ДБН В.2.5-39:2008 “Теплові мережі”;
5. ДБН В.2.2-15-2005 “Житлові будинки ” та зміни №№ 1-3;
6. ДБН В.2.2-9-2009 “Громадські будинки та споруди”;
7. ДБН В.2.2-23:2009 “Підприємства торгівлі”;
8. ДБН В.2.3-15:2007 “Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів”.

Розрахункова температура зовнішнього повітря для проектування опалювання $t_p = -18^\circ\text{C}$.

Середня температура зовнішнього повітря за опалювальний період $t = +2,0^\circ\text{C}$ та тривалість опалювального періоду $Z_{оп} = 158$ доба – для житлових і громадських будинків.

На території в межах вулиць Слобідської, Академіка Воробйова та Крилова у м. Одеса централізоване комунальне теплопостачання відсутнє – використовується індивідуальне автономне опалення.

Теплопостачання багатоквартирних 5-ти поверхових будівель, здійснюється від індивідуальних двоконтурних газових котлів, встановлених у приміщеннях кухонь.

Теплопостачання квартир в 12-ти поверхових будинках та вбудованих приміщень обслуговування здійснюється від дахової котельні.

Громадські будинки та споруди повинні бути забезпечені опаленням, припливною вентиляцією і гарячим водопостачанням згідно діючих нормативних документів.

Теплопостачання громадського центру, в тому числі гаражу, здійснюється від індивідуальної дахової котельні.

Теплові навантаження проєктованих багатоквартирних житлових будинків, громадських будинків і споруд наведені у розрахунку (с.44).

Інв.№	Підпис та дата	Зам.інв.№
Змін.	Кіл-ть	Арквш
	№ док	Підпис
		Дата

РОЗРАХУНКОВА ТЕПЛОВА ПОТУЖНІСТЬ НА ОПАЛЕННЯ,
ВЕНТИЛЯЦІЮ ТА ГАРЯЧЕ ВОДОПОСТАЧАННЯ:

На 1-ший етап (5-ти поверхові багатоквартирні житлові будинки, теплопостачання від індивідуальних газових котлів)

$$\Sigma Q = 0,42 \text{ МВт (0,361 Гкал/год)}$$

На другий етап:

12-ти поверхові багатоквартирні житлові будинки,

$$\Sigma Q = 1,0491 \text{ МВт (0,902 Гкал/год)}$$

в тому числі вбудовані приміщення обслуговування

$$\Sigma Q = 0,1091 \text{ МВт (0,0938 Гкал/год)}$$

Громадські будинки та споруди в тому числі гараж

$$\Sigma Q = 0,5835 \text{ МВт (0,5017 Гкал/год)}$$

$$\Sigma Q = 0,242 \text{ МВт (0,208 Гкал/год)}$$

Сумарна теплова потужність на розрахунковий етап складає:

$$\Sigma Q = 1,6326 \text{ МВт (1,4037 Гкал/год)}$$

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

Теплові навантаження проєктованих багатоповерхових житлових будинків, індивідуальних житлових будинків, громадських будинків і споруд

Житлові будинки								
Найменування	Перший етап				Розрахунковий етап			
	Q _o МВт	Q _в МВт	Q _{гв} МВт	Q _{сум} МВт	Q _o МВт	Q _в МВт	Q _{гв} МВт	Q _{сум} МВт
Багатоквартирний житловий будинок (5-ти поверховий)	0,42			0,42	-	-	-	-
Багатоквартирний житловий будинок (12-ти поверховий)	-	-	-	-	0,27	-	0,2	0,47
Багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями обслуговування (12-ти поверховий)	-	-	-	-	0,2845	0,0196	0,275	0,5791
Громадські будинки та споруди								
Громадський центр	-	-	-	-	0,084	0,0975	0,16	0,3415
Гараж	-	-	-	-	-	0,242	-	-

Зам.інв.№	
Підпис та дата	
Інв.№	

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

13. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ

Проект інженерної підготовки території в межах вулиць Слобідської, Академіка Воробйова та Крилова у м. Одеса розроблений на основі детального плану і матеріалів топографічної зйомки, виконаної ФОП Фоменко В.А. у 2014р. у масштабі 1:1000 та узгодженої геодезичною службою м. Одеса 8 липня 2014 року.

Переріз рельєфу горизонталями через 0.5м - 1.0м.

Система висот - Балтійська.

Проект інженерної підготовки території в межах міста передбачає виконання ряду заходів з вертикального планування поверхні землі, метою яких є забезпечення організованого водовідведення.

При опрацюванні схеми вертикального планування і водовідведення були вирішені наступні основні питання:

- раціональна організація рельєфу;
- надання плавного профілю проїздам, що забезпечує нормативний рух автотранспорту;
- способи та напрями відведення дощових і талих вод з території.

Для цього було виконане встановлення проектних та існуючих позначок по осях проїзних частин вулиць та квартальних проїздів, у місцях їх перетинів, переломів повздовжнього профілю, проектні поздовжні ухили, місця підсипки і зрізання ґрунту на території.

План інженерної підготовки проектного об'єкту виконаний з урахуванням існуючих позначок на прилеглої території. Ділянка, що розглядається, має рівнинний рельєф зі зниженням у північно-західному напрямку. Абсолютні позначки поверхні землі в районі планування коливаються в межах від 46.70м до 43.10м.

Вертикальне планування території доцільно проводити з використанням існуючого рельєфу місцевості, без корінних змін сформованого природного ландшафту. Планування ділянки повністю забезпечує відвід дощових вод з поверхонь твердого покриття проїздів вздовж лотків проїзних частин у лотки вулиць Слобідської та Мацієвської. Також передбачена організація поверхневого стоку за допомогою залізобетонних водовідвідних лотків у лоток вулиці Крилова, що виключає можливість застою дощових вод на поверхні твердого покриття доріг.

Інв.№	Підпис та дата	Зам.інв.№					13п/14- ПЗ	Арквш
			Змін	Кіл-ть	Арквш	№ док		

План вертикального планування розроблений за допомогою методу проектних позначок. Проектний ухил рельєфу (напрямок стоку поверхневих вод) показаний стрілками. Проїзна частина існуючих і проєктованих доріг - двоххильного профілю з поперековим ухилом 20 ‰. Повздовжні ухили прийняті від 3 до 30‰.

Схема вертикального планування розроблена з урахуванням проведення мінімальних об'ємів земляних робіт. В деяких місцях з метою забезпечення можливості водовідводу виникає необхідність підсипання та зрізання ґрунту

Покриття проїзної частини доріг передбачено двошарове асфальтобетонне на щебеневій основі.

Перед початком проведення земляних робіт необхідно отримати узгодження відповідних організацій в установленому порядку.

Опрацьований план інженерної підготовки підтверджує можливість здійснення планувального вирішення території, потребує уточнення і береться за основу розробки на наступних стадіях проєктування для проведення будівельних робіт.

Зам.інв.№
Підпис та дата
Інв.№

Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	--------	------	-------	---------	------

14. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ

Території проєктованих житлових багатоквартирних будинків передбачають розміщення майданчиків для ігор дітей дошкільного та молодшого шкільного віку, для дорослого населення, для занять фізкультурою, госпмайданчиків (для сміттєзбірників, чистки килимів, сушки білизни та ін.), згідно із ДБН 360-92**, п. 3.16.

Місткість стоянок автомашин прийнята з урахуванням вимог змін. № 4 до ДБН 360-92**.

Облаштування майданчиків різного типу приймається відповідно до типових рішень, затверджених Держбудом України.

Озеленення житлових кварталів запроектовано у відповідності з системою озеленення, закладеною детальним планом території житлового району П-1 «Слободка-І». Площа озеленення території прийнята не менше 6-7 м² на одну людину.

Інтенсивне озеленення передбачається з боку автодороги – магістралі загальноміського значення вул. Акад. Воробйова.

Існуючі зелені насадження на території церкви Георгія Побідоносця, існуючої багатоповерхової забудови по вул. Ак. Воробйова, 34 - вул. Слобідська, 68, вздовж існуючих квартальних проїздів зберігаються після детальної інвентаризації та таксації.

Місця короткочасного відпочинку мешканців масиву розміщуються у сквері ім. П.І. Старостіна (на розі вул. Сергія Ядова та Ак. Воробйова) у 10-15-ти хвилинній пішохідній досяжності.

При озелененні проєктованої території можуть бути застосовані місцеві порід дерев та чагарників - платан, каштан, горіх, айлант, акація, липа, бузок прищеплений, спірея Ван-Гута, тамариск, скумпія та ін.

Для вертикального озеленення застосовуються - виноград п'ятипелюстковий, гліцинія, клематис, деревник різних сортів, троянди, що в'ються та ін..

Рекомендується також застосовувати вічнозелені та хвойні породи дерев та чагарників - ялину, сосну кримську, тую-смарагд, самшит та ін.

Інв.№	Полінь-и дата	й					13п/14- ПЗ	Арквш
			Змін	Кіл-ть	Арквш	№ док		

15. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

З метою підтримання нормальної екологічної ситуації на проєктованій території проєктом передбачені наступні містобудівні заходи:

- передбачена санітарно-захисна зона 50 метрів від території хлібзаводу №3 ТОВ «Агроком»;
- максимальне збереження (рекультивация) ґрунто-рослинного покриву в місцях прокладки інженерних комунікацій та розвідницьких виробок - свердловин-шурфів;
- для захисту житлової забудови від шуму передбачається створення нормативних розривів від джерел шуму: автодоріг, спортивних майданчиків, межі яких озеленюються деревами та чагарниками. Шумозахисні зелені насадження створюються у вигляді смуг, як з боку шуму, так і з боку об'єктів, що захищаються;
- вертикальне планування території, що забезпечує поверхневий сток дощових і талих вод;
- захист ґрунтів від механічного, хімічного та бактеріального забруднення;
- озеленення всієї території ділянки з високим рівнем благоустрою, догляд та очистка території;
- якісний догляд за зеленими насадженнями;
- своєчасний ремонт дорожніх покриттів, прилеглих квартальних проїздів та під'їздів до проєктованого масиву;
- покриття проєктованих проїздів, автостоянок, пішохідних алей повинні мати тверде покриття без канцерогенних випаровувань;
- якісне санітарне прибирання території, під'їзних доріг, своєчасний вивіз сміття, відходів функціонування;
- очистка всіх видів стоків, що мають бути у проєктованих об'єктах житлової та громадської забудови.

Зам. инв. №
Поліпись и дата
Инь.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

Протипожежні заходи

Детальним планом території передбачається можливість створення протипожежних проїздів навколо житлових, громадських та комунальних будинків та споруд, завширшки 5 метрів, а також передбачаються два пожежних резервуари, ємністю по 150 м³ кожний, розташованих по вул. Крилова біля житлового будинку № 6. Проектом передбачені протипожежні розриви від забудови до пожеженебезпечних споруд.

Проектована забудова обслуговуватиметься ПДПЧ-4, що знаходиться за адресою вул. Старопортофранківська, 1, у нормативній доступності - 3 км.

Згідно з ДБН В.1.1-7-2002, ДБН 360-92**, прийнята витрата води 2,5 л/сек на одну пожежу.

Инь.№	Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	13п/14- ПЗ	Аркуш
								50
Инь.№	Зам. инь. №	Підпис и дата						

16. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ НА ЕТАП ВІД 3 ДО 7 РОКІВ

Згідно завданню на розроблення ДПТ, межі його території включають земельну ділянку колишнього шкіряного заводу № 1 площею 1,5531 га, ділянки індивідуальної житлової забудови по вулицях Акад. Воробйова, Крилова, Слобідська, Гаріна, Вітрогонова, ділянки культової споруди і невиробничих будівель по вул. Акад. Воробйова.

У відповідності з рішеннями проекту нового Генерального плану міста індивідуальна малоповерхова житлова забудова району Слободка зберігається на розрахунковий етап.

Наразі заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3-х до 7-ми років, практично торкаються тільки земельної ділянки колишнього шкіряного заводу.

Позитивні аспекти будівництва житлового комплексу з громадським центром наступні:

- покращання екологічної ситуації в районі з повним виносом об'єктів шкіряного виробництва з сельбищної терарії;
- Будівництво житлового комплексу практично без зносу житла і надання житлоплощі (за винятком невеликого гуртожитку заводу по вул.. Гаріна);
- Покращання системи об'єктів обслуговування населення з будівництвом багатофункціонального громадського центру;
- Забезпечення самодостатності житлового комплексу з будівництвом громадського центру з вбудованим гаражем для постійного зберігання легкових автомобілів мешканців житлових будинків;
- Покращення системи об'єктів обслуговування населення з будівництвом багатофункціонального громадського центру;
- Забезпечення само здатності житлового комплексу з будівництвом громадського центру з вбудованими гаражем для постійного зберігання легкових автомобілів мешканців житлових будинків;
- Покращення загального архітектурно-просторового рішення забудови магістральної вулиці Академіка Воробйова.

Зам. инв. №
Подпись и дата
Инд.№

Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	--------	------	-------	---------	------

Черговість забудови житлового комплексу вирішується інвестором-забудовником у відповідності з узгодженими термінами.

Перша черга включає групу 5-ти поверхових житлових будинків в південній частині ділянки.

Але перш за все необхідно розробити проект забудови всього комплексу з врахуванням інженерно-геологічних вишукувань на ділянці, уточнення черговості зносу, технічних умов інженерних служб міста щодо облаштування водо забезпечення, каналізації, тепло- та газопостачання, зв'язку та ін..

Проектом забудови уточнюються пускові комплекси вводу житла, конструктивні системи проєктованих житлових будинків, об'єми, будівництва відповідних інженерних мереж і споруд, благоустрій території, вартісні показники.

Стадійність проєктування уточнюється згідно з вимогами ДБН А.2.2-3:2014, п.4.6. Категорії складності об'єктів визначаються у відповідності з вимогами ДСТУ-Н БВ.1.2-16:2013.

Иинв.№	Подпись и дата	Зам. инв. №					13п/14- ПЗ	Арквш
			Изм	Кол-во	Лист	№ док		

17. МІРКУВАННЯ ЩОДО ПОДАЛЬШОГО РОЗГЛЯДАННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 21, ч.3.1, Одеський міськвиконком повинен був оприлюднити прийняте рішення щодо розроблення детального плану території в межах вулиць Акад. Воробйова, Крилова і Слобідська в Суворівському районі міста Одеси з прогнозом правових, економічних і екологічних наслідків.

Законом України від 20.11.2012р. № 5496 внесені зміни в Закон «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо розгляду містобудівної документації на засідання архітектурно-містобудівної ради.

Тепер спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури, при якому функціонує архітектурно-містобудівна рада, за 20 робочих днів до розгляду на засіданні ради містобудівної документації, та забезпечує можливість ознайомлення з її розділами (за відповідним напрямом). За результатами розгляду зазначені органи подають спеціально уповноваженому органу містобудування та архітектури (УАГ Одеської міськради) свої висновки. У разі ненадання письмових висновків до проекту протягом 20 днів з дня надходження інформації про розгляд містобудівної документації такий проект вважається погодженим цими органами.

Територія ДПТ, що розробляється, розташована поза межами історичного ареалу міста і зон охорони пам'яток архітектури та містобудування, отож ДПТ не підлягає розгляду консультативною радою з питань охорони культурної спадщини.

Детальний план території підлягає процедурі громадських слухань щодо врахування громадських інтересів (ЗУ № 3038-VI, ст. 21).

Постановою КМУ від 25.05.2011 № 555 затверджений порядок проведення громадських слухань...».

Пропозиції громадськості, які обґрунтовані вимогами чинного законодавства, будівельними нормами, державними стандартами та правилами, розглядаються розробником і замовником ДПТ в місячний строк з внесенням відповідних змін до проекту.

Матеріали щодо розгляду пропозицій громадськості є невід'ємною складовою частиною проєктованого ДПТ.

У зв'язку з відсутністю затвердженого в установленому Законом порядку плану зонування території, детальний план території затверджується Одеської міською радою протягом 30 днів з дня його подання (ЗУ №3038-VI, ст.19 п.8).

Зам. инв. №
Полісьє-и дата
Инь.№

Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	13п/14- ПЗ	Арквш 53
-----	--------	------	-------	---------	------	------------	-------------

18. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

1. Лист-замовлення УАМ одеської міськради від №.
2. Рішення виконкому Одеської міської ради № 202 від 28.08.2014р.
3. Завдання на розроблення Детального плану території, погоджене ОООПС атестованих працівників органів Внутрішніх справ України. Додаток – схема меж розробки ДПТ.
4. Завдання на розробку схеми ІТЗ ЦЗ при розробленні ДПТ, погоджене ГУ ДСНС України в Одеській області.
5. Висновок державної санітарно-епідеміологічної експертизи № 05.03.02-07/18508 від 18.03.2014р.
6. Науковий звіт ДУ «Інститут гігієни та медичної екології ім. О.М. Марзєєва НАМН України № 22.2/956 від 12.03.2014р.
7. Лист Департаменту екології та природних ресурсів № 8542/08-14/8822 від 12.12.2014р.
8. Лист відділу освіти Суворовської РДА Одеської міськради № 3201 від 10.12.14р.
9. Лист Суворовської РДА № 01-05-5/3233вк від 29.12.2014р.
10. Лист КП «Теплопостачання м. Одеса» Одеської міськради № 07/20т-1059 від 19.11.2014р.
11. Лист ГУ статистики в Одеській області № 05.3-22/31 від 12.12.2014р.
12. Лист ГУ ДСНС з надзвичайних ситуацій в Одеській області № 03/6996/10 від 18.12.2014р.
13. Лист Од/ф «Інфоксводоканал» № 6311-09/7037 від 24.12.2014р.
14. Лист Управління охорони об'єктів культурної спадщини № 01-13/3670 від 16.12.14р. Додаток – вкопіювання з «Історико-архітектурного опорного плану м. Одеса» - 1 аркуш.
15. Лист Управління інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя № 12-1657 від 22.12.2014р.
16. Лист ПАО «Енергопостачальна компанія Одесаобленерго» № 7/49-1933 від 15.12.2014р.
17. Лист департаменту Екології та розвитку рекреаційних зон Одеської РДА № 2439/03-05/38 від 18.12.14р. Додаток – Протокол № 14/12/10/2 від 10.12.2014р. – 1 аркуш.
18. Лист ПАО «Одесагаз» № 2808/09 від 17.12.2024р.
19. Протокол попереднього розгляду матеріалів ДПТ в межах вул. Слобідська, Акад. Воробйова, Крилова у м. Одеса від 05.02.2015.
20. Матеріали фотофіксації - 31 фото.

19. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

	Найменування показників	Одиниця виміру	Сучасн. стан	I етап	Розрах. етап
ТЕРИТОРІЯ					
	Територія в межах проекту, всього	га/%	10,46/100	10,46/100	10,46/100
I	Територія у червоних лініях	га/%	7,531/72	7,531/72	6,854/65,5
1	Розрахункова територія, у тому числі:	га/%	7,117/68	7,117/68	6,440/61,6
	- територія житлової забудови (включаючи територію під житловими будинками, проїздами, автостоянками, госпмайданчиками та зеленими насадженнями)	га/%	5,466/52,3	6,308/60,3	6,037/57,7
	у тому числі: садибна	га/%	5,245/50,14	5,245/50,14	4,568/43,7
	багатоквартирна	га/%	0,221/2,16	1,063/10,16	1,469/14,04
	- територія установ та підприємств повсякденного користування	га/%	0,042/0,4	0,042/0,4	0,347/3,3
	- зелені насадження загального користування	га/%	0,056/0,54	0,056/0,54	0,056/0,54
	- невикористані території	га/%	1,553/14,85	0,712/6,8	-
2	Територія об'єктів районного значення	га/%	0,414/3,96	0,414/3,96	0,414/3,96
	- культові споруди	га/%	0,289/2,76	0,289/2,76	0,289/2,76
	- комунально-виробнича зона		0,125/1,96	0,125/1,96	0,125/1,96
II	Вулиці (в червоних лініях)	га/%	2,285/21,85	2,285/21,85	2,122/2,29
III	Інші території	га/%	0,644/6,16	0,644/6,16	1,484/14,19
НАСЕЛЕННЯ					
	Кількість населення, всього	осіб	401	811	1115
	у т.ч.: у садибній забудові	осіб	271	271	243
	у багатоквартирній забудові	осіб	130	540	872
	Щільність населення, всього	люд./га	56,34	113,95	173,14
	у т.ч.: у садибній забудові	люд./га	51,67	51,67	53,20
	у багатоквартирній забудові	люд./га	588,24	507,99	593,60
ЖИТЛОВИЙ ФОНД					
	Житловий фонд, всього	м ² заг. площі/%	11039,57	21991,07	30093,070
	у т.ч.: у садибній забудові	м ² %	<u>8328,21</u> 75,33	<u>8328,21</u> 37,87	<u>7448,21</u> 24,75
	у багатоквартирній забудові	м ² %	<u>2711,36</u> 24,56	<u>13662,86</u> 62,13	<u>22644,86</u> 75,25
	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	27,53	27,12	26,99
	у т.ч.: у садибній забудові	м ² /люд.	30,73	30,73	30,65
	у багатоквартирній забудові	м ² /люд.	20,86	25,30	25,97

Продовження таблиці

Найменування показників	Одиниця виміру	Сучасн. стан	I етап	Розрах. етап
Вибуття житлового фонду	м ² заг.пл.	-	-	880,0
Житлове будівництво, всього	тис.м ² заг. площі	-	10951,5	19933,5
у т.ч. за видами забудови	квартир будинків	-	<u>250</u> 5	<u>442</u> 7
- одноквартирне садибне	тис.м ² будинків	-	-	-
- багатоквартирне (5-12 поверх.)	тис.м ² кварт.секц	-	<u>10951,5</u> 250	<u>19933,5</u> 442
УСТАНОВИ ТА ПІДПРИЄМСТВА ОБСЛУГОВУВАННЯ				
Спортивні зали загального користування	м ² /площі і підлоги	-	-	120
Відкриті площинні споруди	га	-	-	0,01
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м ² заг.пл.	-	-	105,0
Магазини	м ² торг. пл.	42,0	42,0	137,0
Підприємства громадського харчування	місць	15	15	45
Установи побутового обслуговування	роб.місць	-	-	7
ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА СЕЛИЩНИЙ ПАСАЖИРСЬКИЙ ТРАНСПОРТ				
Протяжність вулично-дорожньої мережі,	км	0,60	0,53	0,53
у т.ч.: магістральні вулиці загальноміського значення	км	-	0,53	0,53
Щільність вулично-дорожньої мережі	км/км ²	5,737	5,067	5,067
у т.ч.: магістральних вулиць загальноміського значення	км/км ²	-	5,067	5,067
Протяжність ліній громадського транспорту (по осях вулиць), всього	км	0,86	1,16	1,16
у т.ч.: трамвай	км	0,33	0,33	0,33
автобус	км	0,53	0,83	0,83
Щільність мережі пасажирського транспорту	км ² /км ²	8,22	11,09	11,09
Гаражі для постійного зберігання автомобілів	маши-місць	-	-	177
Відкриті а/стоянки для тимчас. зберігання автомоб.	маши-місць	-	27	56

Продовження таблиці

Найменування показників	Одиниця виміру	Сучасн. стан	I етап	Розрах. етап
ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕСПЕЧЕННЯ *				
Водопостачання				
Водоспоживання, всього	м ³ /доб	-	46,09	83,42
Каналізація				
Сумарний об'єм стічних вод	м ³ /доб	-	46,09	83,42
Електропостачання				
споживання сумарне	тисКВт/год	-	12212	3950
у т.ч. на комунально-побутові послуги	МВт	-	-	3312
Газопостачання				
Витрати газу, всього	м ³ /рік	-	811	771
у т.ч. на комунально-побутові послуги	м ³ /рік	-	70	338
Протяжність газових мереж (будівництво)	км	-	400	700
Теплопостачання				
Споживання сумарне	Гкал/час	-	0,361	1,765
Протяжність теплових мереж (будівництво)	км	-	-	-
ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ				
Територія, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га/% до тер.	-	0,080	0,1103
Протяжність закритих водостоків	км	-	0,039	0,039

* Показники інженерного забезпечення надані тільки на проєктовану забудову.

Частина 2. ВИХІДНІ ДАНІ

МАТЕРІАЛИ ФОТОФІКСАЦІЇ



Фото 1-4. Види в'їзної зони заводу з боку вул. Слобідська





Фото 3.



Фото 4.



Фото 5-12. Види на виробничі корпуси і споруди колишнього Одеського шкіряного заводу №1.





Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13. Перехрестя вулиць Акад. Воробйова і Кладовищенської.



Фото 14. Один з входів на територію кладовища
(в створі з вул. Академіка Воробйова).



Фото 15. Основний вхід на кладовище з боку вул. Я. Гордієнко



Фото 16-17. Приклади благоустрою території кладовища





Фото 18-19. Характерні приклади існуючої житлової забудови через дорогу від кладовища.





Фото 20-21. Забудова вул. Акад. Воробйова на протилежній стороні від проектованої території.





Фото 22-31. Характерні види існуючої житлової забудови в межах території ДПТ.





Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Φοτο 28.



Φοτο 29.



Фото 30.



Фото 31.