

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



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

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ в границах улицы Академика Филатова, площади Толбухина, улицы Краснова и территории жилмассива «Черёмушки» в г. Одессе

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета

Директор

Мурина С.Ю.

Начальник отдела

Суровая О.

Главный архитектор проекта

Блажеев А.Б.

Архитектор

Пресняков З.В.

Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр
1	I. Текстовые материалы	книга	-	
	Пояснительная записка с графическими материалами			
2	II. Исходные данные			
3	III. Графические материалы			
3.1	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-3	1:50 000	
3.2	План существующего использования территории	Лист формата А-1	1:1000	
3.3	Опорный план	Лист формата А-1	1:1000	
3.4	Схема планировочных ограничений	Лист формата А-1	1:1000	
3.5	Проектный план	Лист формата А-1	1:1000	
3.6	План красных линий	Лист формата А-1	1:1000	
3.7	Поперечный профиль ул. Академика Филатова	Лист формата А-3	1:200	
3.8	Поперечный профиль ул. Люстдорфской дороги	Лист формата А-3	1:200	
3.9	Поперечный профиль ул. Краснова	Лист формата А-3	1:200	
3.10	Поперечный профиль ул. Варненской	Лист формата А-3	1:200	
3.11	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-1	1:1000	
3.12	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-1	1:1000	
3.13	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-1	1:1000	
3.14	Схема зонирования территории	Лист формата А-1	1:1000	
3.15	Схема размещения учреждений здравоохранения с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-3	1:5000	
3.16	Схема размещения предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-3	1:5000	
3.11	Схема размещения учебных заведений с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-3	1:5000	

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	4
2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.....	5
2.1. Характеристика существующей застройки и современного использования территории	5
2.2. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.....	11
2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.....	12
2.4. Характеристика инженерно-строительных условий.....	13
2.4.1. Климат.....	13
2.4.2. Геологическое строение.....	14
2.4.3. Инженерно-строительная оценка.	15
2.5. Характеристика экологических условий.....	15
2.5.1. Атмосферный воздух.....	15
2.5.2. Грунты.....	15
2.5.3. Радиационное состояние.....	16
2.5.4. Электромагнитный фон.....	16
2.5.5. Акустический режим.....	16
2.6. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.....	17
3. Основные принципы планировки и застройки территории, формирование архитектурной композиции.....	19
4. Разделение территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции, структура предлагаемой застройки.....	20
5. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	23
6. Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	30
7. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	34

7.1. Водоснабжение и канализация.....	34
7.2. Электроснабжение.....	35
7.3. Тепло-газо-снабжение.....	36
7.4. Сети связи.....	37
7.5. Противопожарные мероприятия.....	37
8. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	38
9. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	39
10. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.....	40
11. Предложения по зонированию территории, условиям и ограничениям застройки земельных участков.....	41
11.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	41
11.2. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	43
11.3. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	42
12. Техничко-экономические показатели.....	49

1. Вступление

Детальный план территории в границах улицы Академика Филатова, площади Толбухина, улицы Краснова и территории жилого массива «Черёмушки» в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета №6007-VI от 24.12.2014.

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.

При разработке детального плана территории указанного квартала использованы технико-экономические показатели проектов-аналогов, предлагаемых к строительству жилых домов, общественных зданий и инженерных сооружений, которые не противоречат решениям генерального плана и соответствуют государственным строительным нормам.

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативным документам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»;
- ДБН В.3.2-2-2009 «Жилые здания. Реконструкция и капитальный ремонт»;
- СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 «Жилые здания. Правила определения физического износа жилых зданий»;
- ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения»;
- ДБН В.2.2-23~2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли»;
- ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)»;
- ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»;
- ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины»;
- ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;

- ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления»;
- ДБН Б.2.2-2-2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»;
- специализированным нормативным документам по градостроительству, строительству, благоустройству и 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)».

2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.

2.1. Характеристика существующей застройки и современного использования территории.

Рассматриваемая территория расположена в Киевском административном районе города.

Территория ограничена:

- с севера - территориями Одесских общеобразовательных школ №27 и №51 и далее смешанной застройкой жилого массива «Черемушки»;
- с востока — ул. Краснова, далее средне- и многоэтажной жилой застройкой;
- с юга — площадью Толбухина;
- с запада — через улицу Академика Филатова - жилой застройкой.

Указанная территория разделена улицами Академика Филатова и Люстдорфской дорогой на 3 равновеликих квартала. Застройка квартала расположенного к востоку от Люстдорфской дороги представляет собой 2 многоэтажных жилых дома со встроено-пристроенными помещениями. Их техническое состояние удовлетворительное (процент износа 45,1% и 51,8%) и требует только текущего ремонта. Территории этих домов ограждены, что позволяет их жильцам обеспечить полный контроль состояния территории (площадок, автостоянок и зеленых насаждений). Застройка квартала, расположенного между улицами Люстдорфской дорогой и Академика Филатова - одноэтажная индивидуальная. Ее состояние в целом неудовлетворительное и требует капитального ремонта. Застройка квартала расположенного к западу от улицы Академика Филатова - три 14-ти этажных жилых дома со встроено-пристроенными помещениями вдоль улицы Академика Филатова и далее к западу три 5-ти этажных жилых дома. Их техническое состояние удовлетворительное (процент износа в среднем 50%) и требует текущего ремонта. Объекты существующей застройки представлены в таблице 2.1. Характеристика существующего жилого фонда в границах разработки представлена в таблице 2.2, а в границах квартала в таблице 2.3.

Объекты существующей застройки

№№	Наименование	Адрес
1	14-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	ул. Академика Филатова, 1
2	Банкомат ПАТ АБ «Південний»	
3	Объединенная банкоматная сеть «АТМоСфера»	
4	Испытательная лаборатория подъемных сооружений «Вилапс»	
5	Сеть агентств недвижимости ООО «Капитал»	
6	Медицинский центр ООО «Космея»	
7	Государственное предприятие по оценке соответствия крановой продукции «Крантест»	
8	Научно-техническая ассоциация «Подъемные сооружения»	
9	Редакция журнала «Подъемные сооружения. Специальная техника»	
10	Сеть магазинов разливного пива ООО «Империя»	
11	Сеть супермаркетов «Сільпо»	
12	Сеть магазинов «Хумана»	
13	Компания по продаже приборов безопасности грузоподъемных кранов «Элекран»	
14	Сеть магазинов косметики и бытовой химии «Eva»	
15	Сеть фотоцентров «Konica»	
16	1-но этажные индивидуальные жилые дома	ул. Академика Филатова, 2-16
17	5-ти этажный жилой дом	ул. Академика Филатова, 3/2
18	14-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	ул. Академика Филатова, 5/2
19	Сеть детских супермаркетов «Антошка»	
	Салон-магазин «Контакт»	
20	5-ти этажный жилой дом	ул. Академика Филатова, 5/3
21	14-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	ул. Академика Филатова, 7
22	Сеть аптек «Акс»	ул. Академика Филатова, 7а
23	Аптeчный пункт медико-фармацевтической ассоциации им. академика А.А. Богомольца	
24	Сеть аптек «Благо»	
25	Городская детская поликлиника №6	

26	Научно-производственная компания «О.Д. Пролисок»	
27	5-ти этажный жилой дом	ул. Академика Филатова, 7/3
28	12-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	ул. Краснова, 12
29	9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	ул. Краснова, 14
30	Ресторан быстрого питания «McDonald's»	ул. Краснова, 14-а
31	1-но этажные индивидуальные жилые дома	ул. Люстдорфская дорога, 68-84
32	5-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	ул. Варненская, 1
33	Сеть агентств недвижимости «Атланта»	
34	Городское отделение связи №80	
35	Сеть аптек «Полимед»	
36	Сеть центров бытовых услуг «Омега-Сервис»	ул. Варненская, 1/1
37	Киоск по продаже цветов	ул. Варненская, 1/2
38	Мастерская по ремонту одежды	ул. Варненская, 1/3
39	Сеть аптек «Медвис»	ул. Варненская, 1а
40	Сеть диагностических лабораторий «Онтис-лаб»	

Таблица 2.2

№ №	Наименование	Наименование показателя			Адрес
		Количество квартир	Общая площадь квартир	Количество жителей	
1	14-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	78	4289,0	164	ул. Академика Филатова, 1
2	1-но этажные индивидуальные жилые дома	*	*	*	ул. Академика Филатова, 2-16
3	5-ти этажный жилой дом	80	3579,94	164	ул. Академика Филатова, 3/2
4	14-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	65	4415,31	162	ул. Академика Филатова, 5/2
5	5-ти этажный жилой дом	70	3551,31	143	ул. Академика Филатова, 5/3

6	14-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	78	4338,01	159	ул. Академика Филатова, 7
7	5-ти этажный жилой дом	70	3520,86	152	ул. Академика Филатова, 7/3
8	12-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	68	3344,12	126	ул. Краснова, 12
9	9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	214	11171,5	483	ул. Краснова, 14
10	1-но этажные индивидуальные жилые дома	*	*	*	ул. Люстдорфская дорога, 68-84
11	5-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	56	2766,59	114	ул. Варненская, 1
	Итого	779	40976,64	1667	

* информация отсутствует

Таблица 2.3

№ №	Наименование	Наименование показателя			Адрес
		Количество квартир	Общая площадь квартир	Количество жителей	
1	1-но этажные индивидуальные жилые дома	*	*	*	ул. Академика Филатова, 2-16
2	5-ти этажный жилой дом	39	1874	88	ул. Академика Филатова, 4
3	5-ти этажный жилой дом	40	1924	90	ул. Академика Филатова, 4а
4	5-ти этажный жилой дом	40	1924	90	ул. Академика Филатова, 6а
5	5-ти этажный жилой дом	40	1924	88	ул. Академика Филатова, 6а
6	5-ти этажный жилой дом	60	2386	110	ул. Академика Филатова, 6б
7	5-ти этажный жилой дом	39	1874	90	ул. Академика Филатова, 8
8	5-ти этажный жилой дом	60	2386	108	ул. Академика Филатова, 8а
9	5-ти этажный жилой дом	40	1924	88	ул. Академика Филатова, 10

10	5-ти этажный жилой дом	60	2386	106	ул. Академика Филатова, 10а
11	5-ти этажный жилой дом	40	1924	88	ул. Академика Филатова, 12
12	5-ти этажный жилой дом	60	2386	104	ул. Академика Филатова, 12а
13	5-ти этажный жилой дом	24	1154	52	ул. Академика Филатова, 14
14	5-ти этажный жилой дом	60	2386	102	ул. Академика Филатова, 14а
15	5-ти этажный жилой дом	36	1750	80	ул. Академика Филатова, 16
16	5-ти этажный жилой дом	40	1924	88	ул. Академика Филатова, 16
17	5-ти этажный жилой дом	60	2386	102	ул. Люстдорфская дорога, 50
18	5-ти этажный жилой дом	60	3579,94	126	ул. Люстдорфская дорога, 52
19	5-ти этажный жилой дом	60	2753	126	ул. Люстдорфская дорога, 52б
20	5-ти этажный жилой дом	60	3579,94	126	ул. Люстдорфская дорога, 54
21	5-ти этажный жилой дом	60	2386	98	ул. Люстдорфская дорога, 54а
22	5-ти этажный жилой дом	60	2386	100	ул. Люстдорфская дорога, 54б
23	5-ти этажный жилой дом	60	2386	100	ул. Люстдорфская дорога, 54в
24	5-ти этажный жилой дом	60	3579,94	126	ул. Люстдорфская дорога, 56
25	5-ти этажный жилой дом	60	2386	102	ул. Люстдорфская дорога, 56а
26	5-ти этажный жилой дом	60	2386	104	ул. Люстдорфская дорога, 56б
27	5-ти этажный жилой	80	3579,94	164	ул.

	дом				Люстдорфская дорога, 56в
28	5-ти этажный жилой дом	60	3579,94	126	ул. Люстдорфская дорога, 58
29	5-ти этажный жилой дом	59	2300	100	ул. Люстдорфская дорога, 58а
30	5-ти этажный жилой дом	60	2386	108	ул. Люстдорфская дорога, 58б
31	1-но этажные индивидуальные жилые дома	*	*	*	ул. Люстдорфская дорога, 68-84
32	5-ти этажный жилой дом	72	3179,94	148	ул. Космонавтов, 1
33	5-ти этажный жилой дом	72	3179,94	148	ул. Космонавтов, 3
34	5-ти этажный жилой дом	60	2386	98	ул. Космонавтов, 3а
35	5-ти этажный жилой дом	70	3009,94	143	ул. Космонавтов, 5
36	5-ти этажный жилой дом	64	2863	130	ул. Космонавтов, 7
	Итого	1875	84399,52	3647	

Современное распределение территории в пределах разработки проекта приводится ниже, в таблице 2.4.

Таблица 2.4

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Застройка, всего	1,5117	11,26
	в том числе:		
1.1	Жилая	0,7551	5,63
1.2	Общественная	0,6693	4,98
1.3	Вспомогательная	0,0873	0,65
2	Территория индивидуальной застройки	2,6991	20,10
3	Зеленые насаждения общего пользования	2,9794	22,20
4	Улицы, проезды, площади, автостоянки	6,2356	46,44
	Всего	13,4258	100

Современное распределение территории в пределах квартала приводится ниже, в таблице 2.5.

Таблица 2.5

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Застройка, всего	3,825	17,4
	в том числе:		
1.1	Жилая	2,5745	11,7
1.2	Общественная	0,7091	3,2
1.3	Вспомогательная	0,5414	2,5
2	Территория индивидуальной застройки	2,6991	12,3
3	Зеленые насаждения общего пользования	7,8528	35,7
4	Улицы, проезды, площади, автостоянки	8,2197	34,6
	Всего	22,5966	100

2.2. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.

Система зеленых насаждений рассматриваемой и прилегающих территорий представлена объектами зеленого строительства улиц Академика Филатова (0,2 га), Люстдорфской дороги (0,54 га), Краснова (0,06га), Варненской (0,07га) и площади Толбухина (0,24 га) и зелеными насаждениями жилой застройки. В 5-ти минутной пешеходной доступности на пересечении улиц Варненской и Терешковой расположен парк культуры и отдыха им. М. Горького. Непосредственно на рассматриваемой территории площадь зеленых насаждений составила 2,9794 га.

Благоустройство территории осуществляется вдоль улицы Люстдорфской дороги и площади Толбухина, однако элементы благоустройства, такие как скамейки и урны присутствуют в очень незначительном количестве

2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

В пределах границ разработки ДПТ расположены магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения – Академика Филатова, Краснова, Люстдорфская дорога. Улицы Академика Филатова и Краснова упираются в площадь Толбухина, а Люстдорфская дорога после пересечения с площадью уходит в южном направлении. По северной границе территории расположена улица местного значения – улица Варненская.

Улица Академика Филатова – двустороннего движения. По ней проложенный троллейбусный маршрут - № 12 и осуществляется движение городских маршрутных такси №№ 4, 156, 168, 208, 215, 280. Интенсивность движения в час «пик» в одном направлении составляет 1250 ед. автотранспорта в час.

Улица Люстдорфская дорога – двустороннего движения. По ней проложены трамвайные маршруты № 3 (Херсонский сквер – 2-я станция Люстдорфской дороги), № 13 (Старосенная площадь - Гормолокозавод), № 26 (Старосенная площадь - 11-я станция Люстдорфской дороги), № 31 (Старосенная площадь – Люстдорф); троллейбусные - №№ 7, 11. По ней осуществляется движение городских автобусных и маршрутных такси - автобусы №№ 200а, 220а; маршрутные такси №№ 7, 149, 200, 220. Интенсивность движения в час «пик» в одном направлении составляет 1910 ед. автотранспорта в час.

Улица Краснова – двустороннего движения (по 2 полосы в каждом направлении). По ней осуществляется движение городских маршрутных такси №№ 25, 124, 145, 148, 149, 150, 221 обеспечивающие связь с различными частями города. Интенсивность движения в час «пик» в одном направлении составляет 1730 ед. автотранспорта в час.

Улица Варненская – двустороннего движения. По ней осуществляется движение городских маршрутных такси №№ 208, 232а обеспечивающие связь с различными частями города.

Пересечения магистральных улиц решены в одном уровне. На регулируемых перекрестках размещаются светофорные объекты.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам существующих магистральных, жилых улиц и переулков.

Расстояние между регулируемыми переходами составляет – 180 – 220 м.

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

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

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

2.4. Характеристика инженерно-строительных условий

2.4.1. Климат

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 час;
- годовая суммарная радиация – 6857 МДж/м².

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

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

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

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

Согласно строительно-климатическому районированию (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.

2.4.2. Геологическое строение

В соответствии со “Схемой инженерно-геологического районирования Украины”, территория относится к категории повышенной сложности инженерно-геологических условий освоения.

Территория расположена в пределах лессового плато Причерноморской низменности. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного механического состава, залегающих на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста, ниже по разрезу залегают толщи понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными мезотическими глинами. Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками, как в глинистых грунтах, так называемые «мины», так и в известняках понтического возраста неогена «катакомбы», развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня грунтовых вод, просадочность лессовидной толщи.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 “Строительство в сейсмических районах Украины” согласно карте „ОСР 2004-А Украины” 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).

2.4.3. Инженерно-строительная оценка.

Напряженная инженерно-геологическая ситуация обусловлена наличием небезопасных геологических процессов природного происхождения – подъем уровня грунтовых вод до 5,0 м и просадочность лессовидных грунтов.

Абсолютные отметки территории в границах участка разработки ДПТ составляют 45,40 – 47,20 м. Существующий рельеф – спокойный.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу с последующим сбрасыванием в закрытую местную сеть дождевой канализации и организацией сброса в коллектор с отведением вод в Черное море выпуском в районе Аркадии. Очистные сооружения дождевых вод отсутствуют. Длина выпуска в районе Аркадии (поблизости КНС №8) составляет около 100 м. Диаметр коллектора - 2000 мм. Во время аварий на насосной станции происходит сброс неочищенных хозяйственно-бытовых стоков по выпуску непосредственно в море.

2.5. Характеристика экологических условий.

2.5.1. 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). Индекс загрязнения атмосферного воздуха в районе (стационарный пост системы Гидрометеорологического центра Черного и Азовского морей №19, 1-я станция Люстдорфской дороги) составляет 15,2, что выше среднего по Украине (8, 7). Высокий уровень обусловлен значительным уровнем загрязнения оксидами углерода и азота.

2.5.2. Грунты

По данным Департамента экологии и природных ресурсов на указанной территории отсутствуют места хранения и утилизации мусора, места размещения складов непригодных или запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов. Объектов, являющихся источниками техногенного загрязнения грунтовых вод в районе разработки ДПТ нет.

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

Основными источниками загрязнения грунтов на данной территории является деятельность автотранспорта. По последним данным мониторинга окружающей среды на рассматриваемой территории вдоль улицы Фонтанской дороги наблюдается превышение ГДК цинка, меди и никеля. При этом фактор загрязнения не относится к планировочным ограничениям, он находится в постоянно динамическом состоянии и зависит от многих составляющих. Система организации дорожного движения, которая намечена комплексом мероприятий генерального плана города, направлена на решение данной проблемы.

2.5.3. Радиационное состояние.

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

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

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

2.5.4. Электромагнитный фон

Предприятия - источники излучения электромагнитных волн на данной территории не размещаются. Возможными источниками могут быть радиотехнические объекты мобильной связи.

Их размещение осуществляется на основании санитарных паспортов, разработка которых регламентируется специальными расчетами в каждом конкретном случае органами охраны здоровья. Главным критерием их размещения является мощность и высота размещения антенн с учетом высотности прилегающей застройки. В плане градостроительного развития территории объекты мобильной связи не являются лимитирующим фактором.

2.5.5. Акустический режим

Основным источником шума является магистральная уличная сеть. В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории легли данные обследования интенсивности движения с учетом грузового и общественного транспорта в потоке и средней скорости движения на прилегающих улицах (См. Таблицу 2.5.5).

Таблица 2.5.5

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
ул. Академика Филатова	1250	50	20	76	11	44
ул. Краснова	1730	50	10	75	10	42
ул. Люстдорфская дорога	1910	40	10	74	9	34

Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов в соответствии с требованиями СНиП 11-12.

2.6. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.

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

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

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

В границах территории разработки отсутствуют подземные и открытые источники водоснабжения, водозаборные и водоочистные сооружения, водоводы, объекты оздоровительного назначения.

- 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 памятникоохранных исследований - г. Киев). Рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. В границах территории разработки отсутствуют памятники архитектуры и градостроительства.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

Участок проектирования не входит в 100 метровую водоохранную зону Черного моря и лиманов.

Участок проектирования не входит в пляжную зону Черного моря и лиманов.

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

На территории расположены трансформаторные подстанции. Их охранные зоны составляют 10 м. Санитарно-защитные зоны трансформаторов нагрузкой 330 кВт и выше определяются по результатам замеров.

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

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

- границы красных линий улиц

Границы красных линий улиц составляют:

ул. Академика Филатова - 35 м.

ул. Краснова - 35 м.

ул. Люстдорфской дороги (на участке 1-я станция Люстдорфской дороги - пл. Толбухина) - 50 м.

ул. Люстдорфской дороги (на участке пл. Толбухина – 3-я станция Люстдорфской дороги) - 60 м.

ул. Варненская – 40 м

Также проектом учитывается, что в пределах проектируемого участка действует фактор ограничения объектов строительства по высоте (высота зданий не должна превышать 50,0 метров без учета рельефа) от КП «Международного аэропорта «Одесса» (согласно разработанному УДПТНДИЦА «Украэропроектом» в 2010 году проекта «Сокращенного ТЭО реконструкции КП «Международный аэропорт «Одесса»»). Увеличение высоты зданий и сооружений возможно при соответствующем обосновании.

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

Архитектурно-планировочными решениями данного проекта предусматривается строительство на части территории - квартале индивидуальной жилой застройки в границах улицы Академика Филатова, площади Толбухина, ул. Люстдорфской дороги и территорией жилмассива «Черемушки» административно – деловой зоны, включающей в себя объекты обслуживания (бизнес центр с конференц - залом, спортивно – оздоровительный центр, детский сад) и жилищного строительства (16-ти этажные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения).

Указанный квартал размещен между кварталами жилой 5-ти этажной застройки, примыкающей к границе квартала многоэтажными жилыми домами: через ул. Люстдорфская дорога 9-12 этажей, через ул. Академика Филатова - 14 этажей. Сужаясь, квартал клинообразно упирается в площадь Толбухина. Примыкание квартала к магистральным улицам и площади, дает возможность проектируемой застройке не только сформировать фасад этих магистралей, но и завершить формирование ансамбля площади.

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

Таблица 3.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Смешанная застройка, всего в том числе:	1,9908* (4,3256**)	14,8* (19,6**)
1.1	Жилая	1,0834* (2,9028**)	8,3* (13,2**)
1.2	Общественная	0,8201* (0,8814**)	6,3* (4,0**)
1.3	Вспомогательная	0,0873* (0,5414**)	0,2* (2,4**)
2	Зеленые насаждения общего пользования	3,8754* (8,8404**)	28,9* (40,2**)
3	Улицы, проезды, площади, автостоянки	7,5596* (9,4306**)	56,3* (40,2**)
	Всего	13,4258*(22,5966**)	100

* в границах разработки

** в границах квартала

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

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом. Структуру территории формируют магистральные улицы общегородского значения Академика Филатова, Краснова и Люстдорфская дорога.

Архитектурно-планировочными решениями данного проекта предусматривается реконструкция части территории - квартала индивидуальной жилой застройки в границах улицы Академика Филатова, площадь Толбухина, ул. Люстдорфская дорога и территорией жилмассива «Черемушки». Учитывая расположение территории в зоне значительной градостроительной ценности, дальнейшее размещение здесь малоценной индивидуальной застройки нецелесообразно. Размещение на ее месте административно – деловой зоны с объектами многоэтажного жилищного строительства позволит более рационально использовать территорию. Этажность застройки принята с учетом градостроительной ценности территории, архитектурно-планировочных требований и расчета продолжительности инсоляции.

На остальной территории проведение реконструкции не предусмотрено.

Схемой функционально-планировочной организации территории предусматривается выделение функциональных зон смешанной многоквартирной жилой застройки, смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки, административно – деловой зоны и зоны улиц, дорог и площадей. В целом, планировочная композиция квартала подчинена созданию комфортных условий для проживания и работы населения.

Ниже, в таблице 4.3 приведена характеристика проектируемого общественного комплекса.

Таблица 4.3

№№	Показатель	Единица измерения	Показатель
1	По генеральному плану		
1.1	Площадь участка	га	2,8290
1.2	Площадь застройки	га	0,4835
1.3	Площадь покрытий	га	1,3573
1.4	Площадь озеленения	га	0,9882

2	По зданиям		
2.1	Торгово-развлекательный центр		
2.1.1	Количество этажей	шт.	2
2.1.2	Степень огнестойкости		I
2.1.3	Вместимость (мощность)	чел.	500
2.1.4	Общая площадь помещений	м ²	2000,0
2.1.5	Полезная площадь помещений	м ²	1600,0
2.1.6	Торговая площадь	м ²	800,0
2.1.7	Строительный объем, в том числе	м ³	6000,0
	Выше отм. 0,000		4000,0
	Ниже отм. 0,000		2000,0
2.1.8	Количество м/мест встроенной подземной автостоянки	шт.	50
2.1.9	Количество м/мест открытой автостоянки	шт.	80
2.2	Бизнес-центр		
2.2.1	Количество этажей	шт.	4
2.2.2	Степень огнестойкости		I
2.2.3	Вместимость (мощность)	чел.	150
2.2.4	Общая площадь помещений	м ²	1200,0
2.2.5	Полезная площадь помещений	м ²	1000,0
2.2.6	Торговая площадь	м ²	300,0
2.2.7	Строительный объем, в том числе	м ³	5400,0
	Выше отм. 0,000		3800
	Ниже отм. 0,000		1600,0
2.2.8	Количество м/мест встроенной подземной автостоянки	шт.	10
2.2.9	Количество м/мест открытой автостоянки	шт.	16
2.3	Детский сад		
2.3.1	Количество этажей	шт.	2
2.3.2	Степень огнестойкости		I
2.3.3	Вместимость (мощность)	чел	150
2.3.4	Общая площадь помещений	м ²	2001,8
2.3.5	Полезная площадь помещений	м ²	1914,85
2.3.6	Строительный объем, в том числе	м ³	9146,0
	Выше отм. 0,000		9146,0
	Ниже отм. 0,000		0
2.3.7	Количество рабочих мест	чел	45

2.3.8	Количество м/мест открытой автостоянки	шт.	5
2.4	Жилищное строительство		
2.4.1	Количество секций	шт.	6
2.4.2	Количество этажей	шт.	16
2.4.3	Степень огнестойкости		I
2.4.4	Количество квартир, из них	шт.	810
	1-комнатных		720
	2-комнатных		-
	3-комнатных		90
2.4.5	Площадь квартир	м ²	42300,0
2.4.6	Площадь летних помещений	м ²	1800,0
2.4.7	Общая площадь квартир	м ²	44100,0
2.4.8	Общая площадь помещений общественного назначения	м ²	3000,0
2.4.9	Количество м/мест подземной автостоянки	шт.	400
2.4.10	Количество м/мест открытой автостоянки	шт.	81
2.4.11	Количество жителей	чел.	1689

Благоустройство территории комплекса предполагает озеленение территории с устройством газонов и высадкой новых деревьев, устройство пешеходных аллей и дорожек, размещение площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой и отдыха взрослого населения, хозяйственных целей и стоянки автомашин. Площадки не являются проходными для пешеходов и транзитного движения, изолированы от объектов обслуживания и магистральных улиц.

Таблица 4.2

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Расчетная площадь площадок, м ²	Предусмотрено проектом, м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	1182	837
Для отдыха взрослого населения	0,1	168,9	210
Для занятий физкультурой	0,2	337	490
Для хозяйственных целей	0,3	506	730
Итого		2193,9	2267

5. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

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

Учреждения обслуживания, расположенные в границах территории, размещаются в встроено - пристроенных помещениях и отдельно-стоящих зданиях. Ниже, в таблице 5.1, приведен перечень объектов сферы обслуживания, размещенных в пределах детального плана.

Таблица 5.1

№ №	Объект	Нормативный радиус обслуживания	Адрес
1	Учреждения здравоохранения		
1.2	Медицинский центр ООО «Космея»	500-1000	ул. Академика Филатова, 1
1.2	Сеть аптек «Доброго дня»		ул. Академика Филатова, 2/1
1.3	Сеть аптек «Акс»		ул. Академика Филатова, 7а
1.4	Аптечный пункт медико-фармацевтической ассоциации им. академика А.А. Богомольца		
1.5	Сеть аптек «Благо»		
1.6	Городская детская поликлиника №6		
1.7	Научно-производственная компания «О.Д. Пролисок»		
1.8	Сеть аптек «Полимед»		ул. Варненская, 1
1.9	Сеть аптек «Медвис»		ул. Варненская, 1а
1.10	Сеть диагностических лабораторий «Онтис-лаб»		
2	Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения		
2.1	Сеть супермаркетов «Сільпо»	500	ул. Академика Филатова, 1
2.2	Сеть магазинов «Хумана»		
2.3	Сеть магазинов разливного пива ООО «Империя»		
2.4	Сеть магазинов косметики и бытовой химии «Ева»		
2.5	Сеть фотоцентров «Konica»		

2.6	Сеть детских супермаркетов «Антошка»		ул. Академика Филатова, 5/2
2.7	Салон-магазин «Контакт»		
2.8	Магазин спорттоваров «Экстрем Стайл»		ул. Краснова, 12
2.9	Салон проката товаров для новорожденных «Детство»		ул. Краснова, 14
2.10	Кафе сети ресторанов быстрого питания «McDonald`s»		ул. Краснова, 14а
2.11	Сеть центров бытовых услуг «Омега-Сервис»		ул. Варненская, 1/1
2.12	Мастерская по ремонту одежды		ул. Варненская, 1/3
3	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи		
3.1	Банкомат ПАТ АБ «Південний»	500	ул. Академика Филатова, 1
3.2	Объединенная банкоматная сеть «АТМоСфера»		
3.3	Агентство по подбору домашнего персонала «Домашний персонал»		ул. Краснова, 14
3.4	Охранное агентство «Прайд»		
3.5	Одесский филиал «Украинский государственный центр радиочастот»		
3.6	Городское отделение связи №80		

Анализ наличия учреждений и предприятий обслуживания, размещенных на рассматриваемой территории говорит об отсутствии детских дошкольных учреждений, учреждений образования, внешкольных учреждений, помещений физкультурно-оздоровительного назначения и культурно-зрелищных центров. В связи с этим выполнен анализ наличия таких учреждений, в пределах нормативной транспортно-пешеходной доступности за пределами границ разработки (Таблица 5.2).

Таблица 5.2

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания м		Наименование и адрес учреждения и предприятия обслуживания
	Нормативный	Фактический	
Детские дошкольные учреждения	300	250	Детский сад-ясли №147 ул. Краснова, 9Б
Общеобразовательные школы различных степеней образования	750 - 2000	100	Одесская общеобразовательная школа №27 I-III ступеней ул. Люстдорфская дорога, 33
		100	Одесская общеобразовательная школа №51 I-III ул. Люстдорфская дорога, 60
		350	Черноморский, частная школа-лицей ул. Варненская, 3а
		500	Одесская общеобразовательная школа №28 I-III ступеней ул. Академика Филатова, 13в
		850	Ника-М, частная общеобразовательная школа I-III ступеней ул. Новаторов, 5
		950	Одесская общеобразовательная школа №25 I-III ступеней ул. Академика Филатова, 23Б
		1100	Одесская гимназия №5 ул. Маршала Малиновского, 29а
		1400	Одесская общеобразовательная школа №100 I-III ступеней ул. Варненская, 12

		1600	Одесская общеобразовательная школа №38 I-III ступеней ул. Фонтанская дорога, 37
		1700	Одесская специализированная школа №32 I-III ступеней ул. Космонавтов, 60
		1800	Одесская общеобразовательная школа №20 I-III ступеней ул. Валентины Терешковой, 48
		1900	Одесская общеобразовательная школа №33 I-III ступеней ул. Космонавта Комарова, 8
		1900	Одесская общеобразовательная школа №46 I-III ступеней с профессиональным обучением ул. Космонавтов, 70
		1900	Одесский учебно-воспитательный комплекс №53 ул. Генерала Петрова, 34
		1900	Одесская специализированная школа №96 I ступени с углубленным изучением английского языка ул. Гайдара, 29а
Внешкольные учреждения жилых районов	750-1500	100	Сеть шахматных клубов «Юные надежды» ул. Люстдорфская дорога, 60
		100	Сеть языковых центров «Мовна Академія» ул. Люстдорфская дорога, 60
		350	Детская библиотека №36 ул. Краснова, 5
		450	Детский клуб «Родина» ул. Варненская, 5/2

		600	Центр детского и юношеского творчества «Эврика» ул. Люстдорфская дорога, 25
		600	Центр детского и юношеского творчества «Эврика» ул. Космонавтов, 25
		1400	Детская музыкальная школа №11 ул. Варненская, 12
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга	500	100	Сеть детских клубов по карате, дзюдо и джиу-джитсу «Токиоклаб» ул. Люстдорфская дорога, 60
		200	Детский спортивно-оздоровительный клуб «МиК» ул. Люстдорфская дорога, 33
		350	Студия современной хореографии и фитнеса для детей и взрослых «Olympia» ул. Краснова, 5
Культурно-зрелищные центры жилых районов	1500	800	Культурно-развлекательный комплекс «Москва» ул. Варненская, 4а
Поликлиники	1000	200	Клиника «Into-Sana» ул. Варненская, 2а
		400	ГП «Лечебно-диагностический центр» ул. Павла Шклярука, 4а
		400	ГП « Дорожная больница» ул. Павла Шклярука, 4а
		450	Городской противотуберкулезный диспансер ул. Академика Филатова, 10/1
		450	Городская стоматологическая поликлиника №3 ул. Люстдорфская дорога, 86а
		1000	ГП «Одесский областной консультативно-диагностический центр» ул. Судостроительная, 1

		1000	Одесский областной медицинский центр Судостроительная, 1
Аптеки	500	100	Сеть аптек «Доброго дня» ул. Академика Филатова, 2/1
		300	Сеть аптек «ИнтерХим» ул. Люстдорфская дорога, 86
		300	Аптека «Ольвия» ул. Академика Филатова, 4
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	500	300	Сеть супермаркетов «ТаврияВ» ул. Варненская, 2
		400	Торговый центр «Мегадом» ул. Толбухина, 135/2
		450	Сеть супермаркетов «ТаврияВ» ул. Люстдорфская дорога, 88
		450	Ресторан «Версаль» ул. Академика Филатова, 8/10
Отделения связи и филиалы сберегательного банка	500	450	ПАТ «АБ Південний» ул. Краснова, 6/1
		450	ПАТ «Ощадбанк» ул. Люстдорфская дорога, 88
		450	Банкомат КБ «ПриватБанк» ул. Люстдорфская дорога, 88
Органы управления	500	250	Управление социальной защиты населения Киевского района, Департамент труда и социальной политики Одесского городского совета ул. Академика Филатова, 2а
		450	ЖКС «Вузовский» Варненская, 5/2
		450	Участковый пункт милиции, Киевский районный отдел ОГУ ГУМВД ул. Люстдорфская дорога, 56
Отделения связи	500	250	Городское отделение связи №80 ул. Варненская, 1
		450	Городское отделение связи №59 Люстдорфская дорога, 56

Доступность учреждений и предприятий обслуживания жителям проектируемой жилой застройки указана в сводной таблице 5.3.

Таблица 5.3

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания м	
	Нормативный	Фактический
Детские дошкольные учреждения	300	250
Общеобразовательные школы различных степеней образования	750 - 2000	100-1900
Внешкольные учреждения жилых районов	750-1500	100-1400
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга	500	100-350
Культурно-зрелищные центры жилых районов	1500	800
Поликлиники	1000	200-1000
Аптеки	500	100-300
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	500	300-450
Отделения связи и филиалы сберегательного банка	500	450
Органы управления	500	250-450
Отделения связи	500	250-450

Таким образом, учитывая наличие учреждений и предприятий обслуживания на территории квартала (Таблица 5.1) и за его границами в пределах нормативной транспортно-пешеходной доступности (Таблица 5.2, 5.3) необходимость в организации новых учреждений отсутствует. Исключения составляют детские дошкольные учреждения (в пределах нормативной транспортно-пешеходной доступности расположено лишь одно учреждение)

Тем не менее, проектируемый общественный комплекс позволит обеспечить население кварталов более комфортным доступом к необходимому комплексу услуг.

Территорию детского дошкольного учреждения логично сблокировать с территорией общеобразовательной школы №51 по ул. Люстдорфской дороге, 60 для выделения этих учреждений в единый учебный комплекс. Также целесообразно размещение в торгово-развлекательном центре детского игрового центра.

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

Генеральным планом развития г. Одессы предусмотрено дальнейшее развитие магистральной сети города, а именно: реконструкция существующих магистральных улиц.

Согласно решениям генерального плана, улицы расположенные в границах рассматриваемой территории – Академика Филатова, Люстдорфская дорога и Краснова определены как магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения, улица Варненская – магистральная улица районного значения. Исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной и уличной сети города и требований нормативной документации ДБН 360 - 92** «Планирования и застройка городских и сельских поселений», ДБН В.2.3 - 5 - 2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», определены следующие параметры участков улиц, вошедших в границы разработки ДПТ.

Таблица 6.1

№ п/п	Параметр	Показатель			
		ул. Академика Филатова	ул. Краснова	ул. Люстдорфская дорога	ул. Варненская
1	Ширина полосы движения	3,625	3,5	3,75	3,75
2	Количество полос движения автотранспорта	4	4	6	2
3	Количество полос движения трамвая	-	-	2	-
4	Ширина тротуара	4	4-5	4	4
5	Количество полос движения пешеходов	4	4	4	4
6	Суммарная ширина полос пешеходного движения	3	3	3	3
7	Ширина улицы в границах красных линий	35	35	50-60	40
8	Расчетная скорость движения автотранспорта	50	50	40	40
9	Интенсивность движения транспорта за час пик в одном направлении	2400	1400	2450	60

На перспективу предусмотрено строительство на площади Толбухина подземного путепровода с обеспечением беспрепятственного движения транспорта в направлении ул. Люстдорфская дорога – у. Краснова и обратно.

На улице Академика Филатова, на участке от площади Толбухина до улицы Варненской на данный момент используется 3 полосы движения (от ул. Варненской до пл. Независимости – 4 полосы). 4-полоса движения используется под парковку транспортных средств. Настоящим проектом предусмотрено использование 4-х полос.

Существующая схема транспортного обслуживания территории не изменится:

трамвайная линия по ул. Люстдорфской дороге;

троллейбусные линии по улицам Академика Филатова и Люстдорфской дороге;

автобусные линии и линии маршрутного такси по улицам Академика Филатова, Краснова, Люстдорфской дороге и Варненской.

На расчетный срок строительство скоростного транспорта на рассматриваемой территории не планируется. Однако, на перспективу, возможно рассмотрение продолжения 1-й очереди строительства скоростного транспорта - линии поселок Котовского – Железнодорожный вокзал.

Основное транспортное обслуживание существующей жилой застройки осуществляется со стороны улиц Академика Филатова, Краснова, Люстдорфской дороги и ул. Варненской, а проектируемого общественного комплекса со стороны улиц Академика Филатова и Люстдорфской дороги через сеть местных проездов.

Вокруг зданий предусмотрен проезд пожарных машин и доступ пожарных подразделений в любую квартиру.

Пешеходное движение внутри жилой застройки, а также связь с автостоянками, детскими и спортивными площадками, объектам обслуживания и остановками общественного транспорта осуществляется по тротуарам

Постоянное хранение автотранспорта жильцов проживающих в существующих домах и гостевого автотранспорта осуществляется на придомовой территории этих домов. Временное хранение автотранспорта сотрудников и посетителей встроенно-пристроенных помещений жилых домов, среди которых самыми крупными являются предприятия торговли «Сильпо», «Антошка» и детская поликлиника осуществляется на автостоянках этих учреждений.

Таким образом, потребность в местах постоянного и временного хранения легковых автомобилей данной территории определяется только для проектируемого общественного комплекса, объектов жилищного строительства квартала и их встроенных помещений (Таблица 6.2). Количество мест временного хранения легковых автомобилей посетителей встроенных помещений жилых комплексов и общественного комплекса определяется исходя из требований таблицы 7.6 ДБН 360-92**. 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 машиномест, принятых для городов с уровнем автомобилизации до 280 автомобилей на 1000 человек.

Таблица 6.2

№ № п/ п	Общественные здания и сооружения массового посещения	Расчетная единица Фактический показатель	Количество машиномест расчетное	Расчет	Количество машиномест необходимое
1	Общественный комплекс, в том числе				87
	административно-деловые и бизнес-центры, офисные комплексы, площадью более 100 м ²	На 100 работающих и одновременных <u>посетителей</u> 150 чел	5-10	150/100x5	7
	Развлекательные и выставочные центры и помещения	На 100 <u>посетителей</u> 500	15-20	500/100x15	75
2	Жилые дома, в том числе				518
	постоянное хранение	Количество двух-, трех- и четырехкомнатных <u>квартир</u>	0,8	90x0,8 + 720x0,5	432
		Количество однокомнатных <u>квартир</u>	0,5	= 72+360	
временное хранение	Количество <u>квартир</u>	0,1	810	81	
3	Встроенные помещения жилых домов	На 100 <u>работающих</u> 100	5-10	100/100x5	5
	Итого				600

Постоянное хранение автотранспорта проектируемого комплекса планируется осуществить в подземном паркинге, вместимостью 400 автомашин, а гостевого на открытых автостоянках, вместимостью 81 автомобилей (таблица 6.3)

Таблица 6.3

№№	Объект	Количество машиномест
1	Встроенная подземная автостоянка жилого комплекса	400
2	Открытые автостоянки жилого комплекса	81
3	Встроенная подземная автостоянка бизнес-центра	10
4	Открытая автостоянка бизнес-центра	16
5	Встроенная подземная автостоянка торгово-развлекательного центра	70
6	Открытая автостоянка торгово-развлекательного центра	47
	Итого	624

На открытых стоянках автомобилей и в местах парковки выделены места для личных автотранспортных средств инвалидов. Их вместимость определяется в зависимости от общей вместимости автостоянки и составляет 4 % от общего числа мест для крупных автостоянок. Или не менее 4 машино-мест на автостоянках до 100 мест.

Общая потребность жилых комплексов, встроенных помещений жилых домов, а также учреждений и предприятий обслуживания в местах постоянного и временного хранения автомобилей составит 605 машиноместа на расчетный период.

Результаты расчета количества необходимых машино-мест и оценки емкости проектных открытых автостоянок и паркингов говорят о полном обеспечении местами постоянного и временного хранения автомобилей.

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

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

7.1. Водоснабжение и канализация

В пределах проектируемой территории, по ул. Академика Филатова, ул. Варненской и ул. Краснова проходит сеть водопровода Ø300, по ул. Люстдорфской дороге - Ø 200 и 600, которая является частью централизованной системы водоснабжения города. Сеть самотёчной канализации проходит по ул. Академика Филатова, ул. Краснова – Ø 300, по северной границе участка от Люстдорфской дороги до ул. Академика Филатова - Ø 600. Сеть напорной канализации проходит по ул. Краснова Ø500. Сеть дождевой канализации проходит по ул. Люстдорфской дороге Ø1200, по ул. Краснова Ø800, по ул. Варненской – Ø300.

Подача воды предусматривается из централизованного городского водопровода с подключением к существующим городским сетям. Сеть района - кольцевая, противопожарная, низкого давления. Тушение пожаров предусматривается 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.

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".

7.2. 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 110/10кВ (ПС 110/10кВ «Аркадия» и ПС 110/10кВ «ЮЗР»). Суммарное потребление 9,2 МВт, в том числе на коммунально-бытовые услуги 7,5 МВт.

Исходя из расчетов и местных условий источником электроснабжения остается существующая ПС 110/10кВ. Для обеспечения надежного электроснабжения с учетом электроснабжения новых потребителей, которые предусмотрены Детальным планом, рекомендуется проведение следующих мероприятий:

на I этап

- для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района предусмотреть сооружение необходимого количества закрытых трансформаторных подстанций 10/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-10/0,4кВ). Расположение, количество, мощность ТП-10/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.

- предусмотреть электроснабжение рассматриваемого района на напряжении 10-0,4кВ кабельными линиями электропередачи от новых и существующих ТП-10/0,4кВ.

- необходимо проводить реконструкцию и расширение электрических сетей 10кВ и 0,4кВ, замену изношенного и морально устаревшего оборудования, внедрять энергосберегающее оборудование и технологии.

на расчетный период

- провести реконструкцию на главной понизительной подстанции.

- для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества распределительных пунктов 10кВ (РП-10кВ), закрытых трансформаторных подстанций 6/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-10/0,4кВ). Расположение, количество, мощность РП-10кВ, ТП-10/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.

- в течение всего расчетного периода необходимо проводить реконструкцию и расширение электрических сетей 10кВ и 0,4кВ, замену изношенного и морально устаревшего оборудования, внедрять энергосберегающее оборудование и технологии.

7.3. Тепло-газо-снабжение

Теплоснабжение объектов существующей застройки осуществляется от существующей районной котельной.

Схема централизованного отопления решена через систему магистральных и распределительных сетей с ЦТП, ТП и пообъектными ИТП. Тепловой носитель – вода с рабочими параметрами 115-70 °С, 95-70 °С. Система закрыта. Тепловые сети тупиковые с устройством перемычек для покрытия нагрузки горячего водоснабжения в неотапливаемый период.

Существующая схема теплоснабжения существующей застройки не изменится.

Теплоснабжение объектов новой многоквартирной застройки предлагается от крышных котельных, учреждений обслуживания - от собственных источников.

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

Газоснабжение потребителей на рассматриваемой территории решается от существующих сетей и объекта ГРП (ШРП).

На сегодня, на рассматриваемой территории проложены газопроводы среднего давления по улицам Академика Филатова, Краснова, Варненской и по северной границе участка от ул. Академика Филатова до ул. Люстдорфской дороги. Суммарное потребление газа 0,186 млн. м³/год. Протяженность уличной сети 3,063 км, в том числе распределительных сетей среднего давления 0,7 км, низкого давления – 2,363 км.

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

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.

7.4. 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.

7.5. 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 обслуживаются существующим пожарными депо СГПЧ №3 (пр-т М. Жукова, 103а) и СГПЧ №10 (ул. Варненская, 22).

8. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», территория относится к сейсмической зоне (7 баллов).

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 (п.п.9.1-9.6, 9.12, 9.13, табл.9.1, ДБН 360-92).

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

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

Мероприятиями по улучшению сбора и отвода дождевых вод могут служить:

- очистка всего дождевого стока;
- расширение и модернизации существующей системы дождевой канализации (реализация проекта «Одескомунпроект», 2006 г.)

Мероприятиями по снижению уровня грунтовых вод предлагается применение как специальных мер - строительство дренажа закрытого типа, так и меры конструктивного, профилактического и организационного характера:

- устройство линейного водоотводного дренажа;
- устройство кольцевого (вокруг зданий) дренажа, с отводом дренажных вод в коллекторы ливневой канализации;
- строительство сопутствующего дренажа водонесущих коммуникаций.

Мероприятия по инженерной подготовке должны обеспечивать понижение уровня грунтовых вод на территории: капитальной застройки - не менее 2,5м от проектной отметки поверхности.

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).

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

вод. Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остаётся без коренных изменений.

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.

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

9. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

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

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

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

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

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

- строительство детских садов, школ раннего развития;
- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, канализование, уличную мебель и рекламу;
- устройство пешеходных переходов, устройство велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.

11. Предложения по зонированию территории, условиям и ограничениям застройки земельных участков

11.1. 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.

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 ДТП 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 територій (зонінг)»:

О	I. Непроизводственные (общественные) зоны:
О-2	Административно-деловая зона
Ж	II. Жилые зоны:
Ж-4	Зона смешанной многоквартирной жилой многоэтажной и общественной застройки
Ж-5	Зона смешанной многоквартирной жилой застройки
ТР	III. Зоны транспортной инфраструктуры:
ТР-2	Зона улиц, площадей, дорог

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

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

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

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

2) *Допустимые виды использования земельных участков.*

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, которые обеспечивают реализацию преимущественных и допустимых видов использования отдельных земельных участков (электрообеспечение, 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, являющейся частью общегородского центра. 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.

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

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-2 – Административно-деловая зона.

Преимущественные виды использования:

- бизнес-центры;
- информационные центры;
- конференц-залы;
- выставочные залы;
- финансово-кредитные учреждения, банки;
- представительства;
- консульства, посольства;
- нотариальные конторы, другие юридические организации;
- офисы различных организаций;
- гостиничные комплексы;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- спортивно-оздоровительные комплексы;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- жилые многоквартирные дома различной этажности;
- подземно-наземные автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

II. Жилые зоны.

Ж-4 - Зона смешанной многоквартирной жилой многоэтажной и общественной застройки

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия торговли;
- физкультурно-спортивные учреждения;
- детские дошкольные учреждения;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или встроенные;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

Ж-5 - Зона смешанной многоквартирной жилой застройки

Преимущественные виды использования:

- жилые дома средней этажности и многоэтажные жилые дома;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;

- предприятия бытового обслуживания;

- предприятия торговли;

- физкультурно-спортивные учреждения;

- детские дошкольные учреждения;

- аптеки;

- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или встроенные;

- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

- культовые сооружения;

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

II. Зоны транспортной инфраструктуры.

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;

– надземные пешеходные переходы;

– транспортные развязки;

– инженерное оборудование и устройства, обеспечивающие безопасность движения (турникеты, светофоры, опоры уличного освещения, дорожные знаки);

– подземные инженерные коммуникации;

– трамвайные контактные линии и их оборудование.

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.

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

О-2 – Административно-деловая зона.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 3.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3. Обеспечение безопасности полетов +50 м над уровнем дневной поверхности земли.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно п. 3.7 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	По ул. Академика Филатова 9м. По ул. Люстдорфской дороге 10м.
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.

7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с п.п. 7.26÷7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5, 7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия.

I. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-4 – Зона многоэтажной смешанной жилой и общественной застройки

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	16 этажей при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 3.1; ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», таблица 2.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8*
4	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Режим использования территории природно-заповедного фонда. Санитарный разрыв от автостоянок принят исходя из числа машиномест и составляет: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.).
5	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила

		планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
6	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
7	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
8	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
9	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».
10	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
11	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют.

Ж-5 – Зона смешанной многоквартирной жилой застройки

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	16 этажей при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 3.1; ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», таблица 2.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8*
4	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Режим использования территории природно-заповедного фонда. Санитарный разрыв от автостоянок принят исходя из числа машиномест и составляет: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.).
5	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.

6	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
7	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
8	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
9	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».
10	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
11	Требования по охране культурного наследия	Отсутствуют.

12. Техничко-экономические показатели

№№/пп	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	I очередь	Расчетный срок
1.	Территория				
	Территория в границах разработки	га	13,4258	13,4258	13,4258
	Территория в границах квартала	га	22,5966	22,5966	22,5966
	в том числе:				
1.1	Застройка, всего	га	1,5117* 3,825**	1,9908* 4,3256**	1,9908* 4,3256**
	в том числе:				
1.1.1	Жилая	га	0,7551* 2,5745**	1,0834* 2,9028**	1,0834* 2,9028**
1.1.2	Общественная	га	0,6693* 0,7091**	0,8201* 0,8814**	0,8201* 0,8814**
1.1.3	Вспомогательная	га	0,0873* 0,5414**	0,0873* 0,5414**	0,0873* 0,5414**
1.2	Территория индивидуальной застройки	га	2,6991* 2,6991**	0	0
1.3	Зеленые насаждения общего пользования	га	2,9794* 7,8528**	3,8754* 8,8404**	3,8754* 8,8404**
1.4	Улицы, проезды, площади, автостоянки	га	6,2356* 8,2197**	7,5596* 9,4306**	7,5596* 9,4306**
2	Жилая застройка				
2.1	Общая площадь квартир	м ²	40976,64* 84399,52**	85076,64* 128499,52**	85076,64* 128499,52**
2.2	Количество квартир	шт.	779* 1875**	1589** 2685**	1589** 2685**
2.3	Количество жителей	чел	1667* 3647**	3356* 5336**	3356* 5336**
2.4	Площадь встроенных помещений общественного назначения	м ²	***	3000	3000
2.5	Общественная застройка	м ²	***	5201,8*	5201,8*

3	Уличная сеть и городской пассажирский транспорт				
3.1	Протяженность уличной сети, всего:	км	1,668*	1,668*	1,668*
	в том числе:		3,228**	3,405**	3,405**
	- магистральные улицы общегородского значения	км	1,395**	1,395**	1,395**
	- улицы местного значения	км	0,273*	0,273*	0,273*
			0,273**	0,453**	0,453**
3.2	Количество транспортных развязок	единиц	1	1	1
3.3	Протяженность линий наземного общественного транспорта, всего:	км	3,492*	3,492*	3,492*
	в том числе:		10,540**	10,540**	10,540**
	- трамвай	км	1,079*	1,079*	1,079*
			1,720**	1,720**	1,720**
	- троллейбус	км	0,968*	0,968*	0,968*
			4,410**	4,410**	4,410**
	- автобус	км	1,445*	1,445*	1,445*
			4,410**	4,410**	4,410**
3.4	Паркинги временного хранения легковых автомобилей (автостоянки)	Машино-мест	***	637*	637*
				637**	637**
4	Инженерное оборудование				
4.1	Водоснабжение				
	Протяженность уличной сети (существующая/строительство/перекладка)	км	3,20*	3,7*	3,7*
4.2	Канализация				
	Протяженность уличной сети (существующая/строительство/перекладка)	км	3,36*	4,36*	4,36*
4.3	Электроснабжение				
	Протяженность распределительной сети 6-10 кВ	км	2,77*	3,27*	3,27*
	Суммарное потребление	МВт	5,1 *	****	****
	в том числе на коммунально-бытовые услуги	МВт	3,9 *	****	****
4.4	Теплоснабжение				
	Протяженность уличной сети (существующая/строительство/перекладка)	км	3,380*	3,380*	3,380*
4.5	Газоснабжение				

Протяженность уличной сети (существующая/ строительство/перекладка)	км	3,063*	3,563*	3,563**
распределительных среднего давления	км	0,7*	0,7*	0,7*
распределительных низкого давления	км	2,363*	2,863*	2,863*
Суммарное потребление	млн. м ³ /год	0,186*	****	****

* в границах разработки

** в границах квартала

*** информация отсутствует

**** определяется на последующих стадиях проектирования

II. Исходные данные

1. Письмо Киевской районной администрации № 892/01-11 от 30.04.2015 г.
2. Письмо отдела образования Киевской районной администрации № 749 от 28.04.2015 г.
3. Письмо Одесского городского управления Главного управления Государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/650 от 27.04.2015г.
4. Письмо департамента коммунальной собственности Одесского городского совета №01-08/711-09-05 от 05.05.2015 г.
5. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-1892 от 27.04.2015 г.
6. Письмо Управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одессагаз» № 965/09 от 08.05.2015 г.
7. Письмо департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации № 1801/08-14/2025 от 27.04.2015г.
8. Письмо главного управления государственной службы Украины по чрезвычайным ситуациям в Одесской области № 01/2744/10 от 06.05.2015 г.
9. Письмо управления инженерной защиты города и развития побережья № 04-393 от 24.04.2015 г.