

# 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 улиц: Краснова, Артиллерийской, Фонтанской дороги, Генерала Швыгина в г. Одессе**

### **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

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



Директор

Мурина С.Ю.

Начальник отдела

Суровая О.С.

Главный архитектор проекта

Блажеев А.Б.

Архитектор

Пресняков З.В.

Одесса 2015

## Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр
	<b>I. Текстовые материалы</b>			
1	Пояснительная записка с графическими материалами	книга	-	
2	<b>II. Исходные данные</b>			
3	<b>III. Графические материалы</b>			
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	1:2000	
3.3	Опорный план	Лист формата А-1	1:2000	
3.4	Генеральный план	Лист формата А-1	1:2000	
3.5	Схема планировочных ограничений	Лист формата А-1	1:2000	
3.6	План красных линий	Лист формата А-1	1:2000	
3.7	Поперечный профиль улицы Краснова	Лист формата А-3	1:200	
3.8	Поперечный профиль улицы Краснова (перспектива)	Лист формата А-3	1:200	
3.9	Поперечный профиль улицы Артиллерийской	Лист формата А-3	1:200	
3.10	Поперечный профиль улицы Фонтанской дороги	Лист формата А-3	1:200	
3.11	Поперечный профиль улицы Генерала Швыгина	Лист формата А-3	1:200	
3.12	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-1	1:2000	
3.13	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-1	1:2000	
3.14	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-1	1:2000	
3.15	Схема зонирования территории	Лист формата А-1	1:2000	
3.16	Схема размещения предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-2	1:5000	
3.17	Схема размещения учреждений здравоохранения с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-2	1:5000	
3.18	Схема размещения учебных заведений с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-2	1:5000	

# **I. Пояснительная записка**

## **Содержание:**

1. Вступление.....	4
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий.....	5
3. Историческая справка.....	6
4. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.....	16
4.1. Характеристика существующей застройки и современного использования территории.....	16
4.2. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.....	19
4.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.....	20
4.4. Характеристика инженерно-строительных условий.....	21
4.4.1. Климат.....	21
4.4.2. Геологическое строение.....	23
4.4.3. Инженерно-строительная оценка.....	23
4.5. Характеристика экологических условий.....	24
4.5.1. Атмосферный воздух.....	24
4.5.2. Грунты.....	24
4.5.3. Радиационное состояние.....	24
4.5.4. Электромагнитный фон.....	25
4.5.5. Акустический режим.....	25
4.6. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.....	26
5. Разделение территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции, структура предлагаемой застройки.....	29
6. Основные принципы планировки и застройки территории, формирование архитектурной композиции.....	30
6.1. Жилой фонд.....	31
6.2 Система обслуживания населения, размещение основных объектов...34	
7. Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	44

<b>8. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....</b>	<b>49</b>
8.1. Водоснабжение и канализация.....	49
8.2. Электроснабжение.....	50
8.3. Тепло-газо-снабжение.....	51
8.4. Сети связи.....	51
8.5. Противопожарные мероприятия.....	52
<b>9. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....</b>	<b>52</b>
<b>10. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....</b>	<b>54</b>
<b>11. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.....</b>	<b>55</b>
<b>12. Предложения по зонированию территории, условиям и ограничениям застройки земельных участков.....</b>	<b>56</b>
12.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	56
12.2. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	58
12.3. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	62
<b>13. Техничко-экономические показатели.....</b>	<b>74</b>

# 1. Вступление

Детальный план территории в границах улиц: Краснова, Артиллерийской, Фонтанской дороги, Генерала Швыгина в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета №6005-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. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий.**

Территориально участок относится к Приморскому району г. Одессы.

Застройка основной части территории завершила свое формирование в конце 19-го – начале 20 вв. В основном, застройка квартала сформирована 3-мя основными объектами - военной академией, Одесским государственным ипподромом и комплексом строений бывшего артиллерийского училища (здания нынешнего Южно-украинского национального педагогического университета им. К.Д. Ушинского). Более поздняя застройка - это объекты обслуживания, появившиеся на рассматриваемой территории в конце 20 - начале 21 вв. Это, в основном, объекты автосервиса – АЗС, магазины, гаражи и т.д.

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

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

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

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

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

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

При разработке детального плана территории учтены материалы Концепции развития г. Одессы; рабочие материалы разрабатываемого генерального плана г. Одессы и следующие программы: Программа социально-экономического развития г. Одессы на 2014 г., утвержденной решением Одесского городского совета № 4595-VI от 13.02.2014 г, Концепция развития молодежного спорта, велосипедного движения и обустройства велосипедной инфраструктуры в г. Одессе на 2013-2018 года, утвержденной решением Одесского городского совета № 3654-VI от 18.07.2013 г.; Программа развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г, утвержденной решением Одесского городского совета №3428-V от 09.10.2008 г. с изменениями, утвержденными решениями Одесского городского совета №4111-V и №4112-V от 09.04.2009 г.

### **3. Историческая справка.**

В октябре 1886 года в городскую управу поступило ходатайство Императорского Московского скакового общества об отводе места для проведения скачек и бегов. Ходатайство было поддержано главным управлением государственного коннозаводства в лице графа Воронцова-Дашкова. Мотивация ходатайства - забота о развитии породистых лошадей, а также то, что "скачки послужат новым и благородным развлечением для населения Одессы и разовьют любовь к лошадям и спорту".

Городские власти отвели для ипподрома место в 50 десятин между новым еврейским кладбищем, приютом для малолетних преступников и лагерным полем. Выбор был обоснован тем, что на расстоянии ста сажений (200 метров) от кладбища нельзя было строить жилье, а также тем, что еще в 1882 году на скаковом поле П. Ралли за свой счет оборудовал беговой круг, трибуны и конюшни. Городская Дума в мае 1887 года утвердила отвод места под ипподром.

В 1888 году был разработан и утвержден устав Одесского скакового и бегового общества, которое стало называться "Новороссийское общество поощрения коннозаводства". В январе 1889 года городская Дума передала территорию на скаковом поле именно этому обществу.

В 1890 году по проекту архитектора Юрия Мелентьевича Дмитренко были построены трибуны и конюшни, а в 1893 году к трибунам пристроили два балкона. "Павильон скачек" представлял собой здание оригинальной конструкции с площадкой для оркестра, открытыми ложами и трибунами для зрителей. Весной и осенью на ипподроме общества устраивались бега и скачки на призы, во время которых функционировал тотализатор.

Помимо скачек, на ипподроме проводились велогонки и полеты аэронавтов на воздушных шарах и самолетах (аэропланах, как было принято называть их тогда). Скаковое поле Одесского ипподрома вошло в историю отечественной авиации как место, где русский пилот-авиатор Михаил Никифорович Ефимов совершил 8 марта 1910 года первый в России официальный полет на аэроплане.

Павильон скачек сгорел в 1918 году, впоследствии построили новое здание, на котором установили в 1972 году мемориальную доску, рассказывающую о первом в истории России полете русского летчика. Позднее здесь же провел свой экзаменационный полет на звание пилота-авиатора легендарный Сергей Уточкин. На ипподроме летал на самолёте пассажиром (и чуть было не погиб) писатель А. Куприн.

В 1932 году Одесский ипподром был признан лучшим в СССР по качеству беговой дорожки и климатическим условиям. Окончательное признание, как лучший, ипподром получил после того, как в 1938 году в Одессу были переведены три отделения с Московского ипподрома. Сюда еще в 1970-е гг. привозили лошадей из Москвы ставить рекорды. За более чем 100 лет работы Одесский ипподром, в результате правильно поставленной селекционной деятельности, достиг значительных успехов в испытаниях племенных лошадей.

Почти одновременно со строительством ипподрома между ним и лагерем одесского гарнизона началось строительство Одесского Кадетского корпуса — единственно известного в городе творение военных инженеров П. Е. Кошлича и С. П. Залесского. Несмотря на сугубо утилитарное назначение, его постройки более чем наглядно иллюстрируют пример тонкого сочетания функциональности и редко совместимой с ней архитектурной эстетичности.

Обширный комплекс (Фонтанская дорога 10), включал в себя главное здание с домовою церковью, лазарет, комендантский корпус, хозяйственные корпуса (в том числе конюшню), две подстанции и дома преподавательского состава Фонтанская дорога, 8/1, 8/4, 8/8). Обсерватория, находившаяся на территории, к сожалению, не сохранилась. Многие постройки Корпуса представляют собой выдающиеся примеры кирпичного стиля начала XX века и являются не только архитектурными памятниками, но и памятниками истории, которая началась несколько раньше постройки самих зданий — 16 апреля 1899 г, когда по Высочайшему повелению императора Николая II был основан Одесский кадетский корпус, 24-й по счету сухопутный кадетский корпус страны.

Предполагалось, что в корпусе будут учиться в основном дети-сироты, чьи отцы были офицерами российской армии. Выпускники кадетских корпусов поступали в военные училища (воспитанники которых назывались юнкерами), после окончания которых, распределялись офицерами в гвардию и армию соответственно успеваемости.

13 мая 1889 г. решением Военного совета была сформирована строительная комиссия по постройке зданий корпуса, а ответственным за строительство был назначен военный инженер полковник Залесский.

До завершения строительства корпусу были временно предоставлены помещения Сабанских казарм на улице Канатной. В конце мая 1899 г. в Одессу прибыл назначенный директором корпуса генерал-майор М. Е. Дерюгин с руководящим персоналом, который приступил к организации ремонта казарм и подготовке их к приему первых кадетов. 26 августа 1899 г. состоялись экзамены, после которых в первый класс корпуса были зачислены 68 человек. 1 сентября отслужили торжественный молебен, и со следующего дня начался первый учебный год. В конце осени 1900 г. корпус впервые посетил великий князь Константин Константинович, в марте того же года назначенный главным начальником военно-учебных заведений.

В мае 1900 г. ответственный за постройку новых зданий корпуса полковник



С. П. Залесский был заменен военным инженером П. Е. Кошличем, который частично завершил строительство к началу 1902-1903 учебного года, а окончательно в 1904-1905 г.г.

К моменту постройки в главном здании было 140 отдельных помещений: учебные классы, спальни, столовая, сборное помещение, гимнастический зал. Внутри главного здания была построена церковь во имя святых равноапостольных Кирилла и Мефодия. Отдельно располагались двух- и трёхэтажные строения для директора и канцелярии, лазарет на 14 палат, офицерские квартиры. Кроме того, имелась конюшня на 12 лошадей, экипажный сарай, обсерватория, оранжерея, погреб для продуктов, котельная, баня, механическая прачечная, караулка. На создание Одесского кадетского корпуса были выделены большие ассигнования. Внутренняя отделка зданий была (и остается) богата лепниной, по последнему слову был устроен гимнастический зал.

Для постройки нового здания корпусу был отведен обширный участок на 4-й станции Большого Фонтана (в одесских справочниках 1910-х годов адрес кадетского корпуса указывался как 4-я станция парового, а впоследствии — электрического трамвая Средне-Фонтанской дороги). 10 мая 1901 г. на этом участке была совершена торжественная закладка новых зданий. Богослужения возглавил архиепископ Херсонский и Одесский Иустин. 24 марта 1902 г. был устроен праздник древонасаждения, и кадеты под руководством специалистов засадили деревьями аллею перед зданием корпуса вдоль забора, а от каждой роты посадили по дубу в честь великого князя Константина Константиновича и его супруги (возле памятника великому князю, установленного недалеко от главного здания корпуса в 1999 г., перед одним из дубов была установлена табличка, на которой указано, что этот дуб посадил сам великий князь).

14 июня 1902 г. над куполом, венчавшим корпусный храм, был поднят крест. Настоятелем храма, законоучителем кадет 3-й, 2-й и 1-й рот, а также духовником начальствующего состава и семей корпусного персонала был протоиерей о. Сергей Петровский. По воспоминаниям одного из бывших кадетов, через 20 лет на месте снесенного купола была установлена статуя красноармейца.

От одной из княгинь корпус получил в подарок портретную галерею всех российских царей и императоров Дома Романовых, которая была размещена в верхнем парадном зале, этот зал получил наименование «портретного».

Осенью 1910 г. к территории корпуса был присоединен большой участок лагерей (бывший лагерь 4-го стрелкового артдивизиона), простиравшийся от «садика» 1-й роты и 5-й станции Большефонтанского трамвая — до дороги к аэродрому и тюремному замку. На этой территории были построены тир и бараки, где кадеты проводили летний отдых до начала учебного года. В 1912 г. корпус в последний раз посетил великий князь Константин Константинович, который скончался в июне 1915 г. Вскоре корпус получил название Одесский великого князя Константина Константиновича кадетский корпус. С момента основания корпуса кадеты носили голубые погоны с инициалами «О.К.» — Одесский кадетский, а после пожалования корпусу шефства великого князя погоны получили вензельное изображение его инициалов — «К.К.» под великокняжеской короной.

В 1917 г. корпус закончили 71 кадет XII-го выпуска. Этим выпуском завершилась жизнь корпуса в императорской России.

В советское время в зданиях бывшего кадетского корпуса размещались различные военно-учебные заведения. Так, во второй половине XX века здесь находился Одесский институт сухопутных войск, а с 2008 г. — Военный институт Одесского политехнического университета. В 1999 г., к 100-летию со дня основания кадетского корпуса, недалеко от главного здания был установлен памятник великому князю Константину Константиновичу работы скульптора Токарева.

Сравнительно недавно началось восстановление и функционирование Кирилло-Мефодиевской церкви, действовавшей при кадетском корпусе в 1902-1919 годах. Она расположена на втором этаже главного корпуса учебного заведения, проводятся реставрационные работы, установлен купол храма, по выходным в церкви проходит служба. На первом этаже главного здания расположен музей, в экспозиции которого собраны документы и раритеты, рассказывающие об истории Одесского кадетского корпуса и соседнего Сергиевского артиллерийского училища, а также учебных заведений, которые позднее находились в их стенах с начала XX века до сегодняшнего дня.

Главное здание, фасад которого хорошо просматривается со стороны Фонтанской дороги, выстроено в форме буквы «Е», вглубь участка уходят три крыла различной длины.

Фасадный флигель имеет три этажа, крылья же — двухэтажные. Лишь крайнее правостороннее крыло (если смотреть со стороны Фонтанской дороги) в послевоенное время было надстроено этажом, который не был вписан в стиль здания, но, к счастью, также выполнен из кирпича, что несколько скрывает визуальный диссонанс.

К центральному крылу примыкает небольшое здание лазарета, также двухэтажное, однако выполненное в более пластичном стиле. Строгость же фасада главного здания оживляется использованием полуциркульных проемов окон, кованых аграфов, ритмичным вертикальным членением посредством пилястр и тремя выступающими ризалитами, в центральном из которых устроен парадный вход в здание. Второй и третий этажи главного здания занимает домовая церковь.

Упомянутый выше вход ведет в просторный холл, чьи крупномасштабные перекрытия, несмотря на некоторую тяжеловесность, создают, тем не менее, впечатление необычайной торжественности, которое усиливается при подходе к широкой парадной лестнице.

Лепное оформление очень сдержанное и выражено в виде пышных стилизаций замковых камней в центральной части арок перекрытий и пилястр с позолоченными капителями упрощенного коринфского ордера, украшающих арочные проходы этажей со стороны лестницы. На третьем этаже наличники окон лестничной клетки увенчаны ампирными венками, контрастирующими с аскетичным потолком, который, вероятно, был изначально расписан.

Сама лестница полностью сохранила оригинальные перила, чей рисунок уникален и, повторяясь в комендантском корпусе, в Одессе нигде более не встречается.

Из интересных оригинальных элементов убранства стоит упомянуть

старинный фиксатор цепного ограждения, сохранившийся на первом этаже в проеме двери помещения, где ныне расположен музей. На нем сохранилось клеймо «С.П.Б. Металл. Заводъ», и точно такой же можно увидеть в аванзале Городской Публичной библиотеки на Пастера, 13.

На лестничной площадке, между вторым и третьим этажами, расположен вход в большой зал столовой и поныне исполняющий ту же функцию, что и столетие назад. Своды поддерживают установленные в два ряда чугунные колонны, украшенные пышными капителями, визуалью делящими зал на три просторных «нефа».

На втором этаже расположены аудитории, а непосредственно напротив лестницы устроен вход в домовую церковь, в целом максимально воссоздающую в своем убранстве храм, ликвидированный большевиками. Утраченный алтарь заменен копией, стены заново расписаны и в целом интерьер церкви выдержан в лучших традициях византийского стиля. Церковный зал занимает по высоте два этажа, с третьего можно попасть на длинный балкон, охватывающий зал по периметру (за исключением алтарной части) и поддерживаемый роскошно декорированными кронштейнами.

Там же, на третьем этаже, с двух сторон от церкви расположены два огромных зала, подчиненных анфиладной планировке здания — их необходимо пересечь, чтобы попасть в расположенные за ними технические помещения. Левосторонний (если смотреть с лестницы), Георгиевский, зал, ныне используемый для различных административных собраний, ранее играл роль зала для торжеств.

Правосторонний, Белый, зал функционирует как актовый (Зал торжественных событий). Здесь изначально был оборудован упомянутый ранее, Гимнастический зал, изображения которого можно встретить на нескольких открытках начала XX века.

С точки зрения архитектурного оформления, оба зала совершенно идентичны и отличаются только цветовой гаммой в оформлении. Архитектура залов сдержанна, но весьма торжественна — расположенные по сторонам окна отмечены изящными пилястрами, которые поддерживают массивный карниз. Пилястры увенчаны капителями свободно трактованного ионического ордера, где между волютами переброшен стилизованный венок.

Потолок оформлен скромно, однако большая часть лепки зала сконцентрирована именно на нем. Георгиевский зал выкрашен в глубокий голубой цвет, хорошо контрастирующий с позолотой лепных украшений. Над оконными проемами размещены лепные Георгиевские кресты различных разновидностей. Белый зал лишен изображений Георгиевского креста и выкрашен в однотонной гамме.

Лазарет и прачечная выстроены, как уже упоминалось ранее, в менее строгом чем главный корпус стиле и примыкают к нему с тыльной стороны участка.

В стиле лазарета присутствуют едва заметные черты модерна, фасад оживляется трехгранным лестничным ризалитом и двумя прямоугольными ризалитами, отмечающими входы в здание. С противоположной стороны по отношению к трехгранному ризалиту расположен главный вход, выделенный массивным порталом.

По сравнению с лазаретом, прачечная выстроена в очень сдержанном ключе и к тому же очень проста по компоновке, представляя собой параллелепипед с выступающим ризалитом входа. Еще один технический вход устроен в торце здания.

Справа от главного здания расположен двухэтажный Комендантский корпус, между ними — крытый переход на уровне второго этажа, поддерживаемый проездной аркой. Объем корпуса композиционно очень прост и оживлен на торцах двумя мощными ризалитами, в которых располагаются лестничные клетки.

В здании сохранилось огромное количество элементов убранства, начиная от входной двери и заканчивая облицованными кафелем печами и орнаментированными ручками-защелками на окнах. Великолепная кафельная плитка очень редкого рисунка покрывает полы вестибюля и лестничных площадок, исполнение самой лестницы полностью повторяет парадную лестницу в главном корпусе: мрамор ступеней и рисунок перил идентичны.

Если не считать утрату обсерватории и постройку в советское время на территории комплекса нескольких безликих общежитий, то в целом ансамбль зданий сохранился практически в неизменном виде.

Кроме главного здания и примыкающих к нему строений на территории Кадетского корпуса сохранились несколько маломасштабных хозяйственных построек: кладовая, подстанция (находится за пределами нынешней Военной академии, у самой линии Фонтанской дороги) и стрельбищный павильон, выстроенный в некотором отдалении от остальных зданий.

Вторая подстанция, также возведенная из красного кирпича, находится на территории. Подстанция выстроена, вероятно, уже в советское время, так как стиль ее сильно упрощен и более близок именно к советской архитектуре 1930-х годов. К тому же периоду можно отнести небольшую хозяйственную постройку, возведенную в глубине участка, слева от здания старой прачечной.

Завершается список зданий ансамбля бывшими домами преподавательского состава, находящимися сегодня за пределами территории академии и исполняющих функции обыкновенных многоквартирных жилых домов.

Два из них выстроены параллельно крыльям главного здания и представляют собой, если можно так выразиться, ансамбль в ансамбле — размещенные на одной оси, они совершенно идентичны и создают четкую симметричную композицию.

Компоновка каждого из них достаточно проста — основной объем оживляется двумя лестничными ризалитами, которые по совместительству выступают в роли архитектурных акцентов. Противоположный фасад идентичен и так же отмечен двумя ризалитами, которые здесь играют скорее декоративную роль.

Не может не радовать тот факт, что здания сохранили оригинальные балконные ограждения, а кое-где — оконные переплеты начала XX века.

Двери квартир лишены декора и очень просты, однако привлекают внимание кафельные покрытия полов, орнаментация которых встречается очень редко. Каждая площадка выложена композицией из расположенных в шахматном порядке серых плиток с белым стилизованным цветком в центре и простых белых, без изображений. Края «обведены» стилизованной рамкой из

плиток, при сопоставлении которых получается орнамент из чередующихся голубых и бордовых цветков с четырьмя лепестками.

Интересен также рисунок перил, представляющий собой упрощенную, и в тоже время «модернизированную» версию перил главного корпуса. Потолок лестничной клетки украшен эклектическим лепным карнизом распространенного орнамента.

В некотором отдалении от упомянутых двух домов находится третий, выстроенный, судя по архитектуре, несколько позже и заметно отходящий от канонов кирпичного стиля. Пространственная компоновка здесь повторяется, однако неизвестно, исполняло ли здание ту же функцию, что описанные выше дома. Хотя вероятность изначального жилого назначения здесь все же очень велика.

С точки зрения стиля, видно сильное влияние северного модерна, что особенно заметно по деревянным кронштейнам, поддерживающим нависающий скат крыши и наличникам третьего этажа.

Вход в подъезд низок, однако сам лестничный объем достаточно просторен и пространство визуально увеличивается благодаря арочным углублениям на площадках, где расположены двери квартир. В целом, убранство более чем скромно и лишено какого бы то ни было декора.

Последним звеном в формировании одесской военной школы стало создание в 1913 году Сергиевского артиллерийского юнкерского училища (ул. Фонтанская дорога).

В Русско-японской войне 1904-1905 годов Россия потерпела поражение, которое было обусловлено целым рядом причин, одной из которых являлась нехватка офицеров. Потому в 1906 году по ходатайству Главного артиллерийского управления Кабинета Министров России было принято решение о создании третьего артиллерийского училища на юге России. Для его строительства была выбрана Одесса как крупный промышленный и культурный центр страны.

В 1910 году для этих целей Городская Дума отвела участок земли по Среднефонтанской дороге. Правительство отпустило на обустройство училища свыше трех миллионов рублей. Хозяйственно-строительную комиссию возглавлял будущий начальник училища генерал-лейтенант заслуженный профессор Андрей Александрович Нилус. Строилось здание училища с 1912 по 1915 год под руководством инженера Василия Федоровича Тренке и военных инженеров Слушко-Цапинского и Сахарова, в традициях "псевдорусского" зодчества, в духе фортификационных сооружений России XVI-XVII веков.

22 июня 1913 года состоялась торжественная закладка Главного корпуса училища. На празднике присутствовал генерал-инспектор артиллерии Великий князь Сергей Михайлович, командование Одесского военного округа, городские власти, много гостей от воинских частей и учреждений. Были представители и от родственных артиллерийских училищ Михайловского и Константиновского из Петербурга. Состоялся крестный ход во главе с митрополитом Одесским Назарием, благословившим организаторов и строителей. Великий князь уложил символический кирпич в стены Главного корпуса училища. С этого дня училище в честь его шефа стало именоваться Сергиевским.

Центральный корпус был выстроен в виде буквы Ш. Он раскинулся по фронту на 250 метров - это целый городской квартал.

При каждом военном заведении должны были быть церковь, музей и библиотека. Юнкерский храм Преподобного Сергия Радонежского располагался в центральной части второго и третьего этажей Главного корпуса. Вход к месту богослужения осуществлялся с парадного подъезда через вестибюль первого этажа по трехмаршевой лестнице. Высота двухъярусного храма составляла 12 метров. За иконостасом находилось большое витражное окно в два этажа. Сверху находилась колокольня с четырьмя большими и восемью малыми арками. Выше находилась колокольня, которую венчал восьмигранный шпиль, покрытый красной медью. За время после революции храм использовался и как спортивный зал, и как морской полигон, и как музей училища.

В конце 1914 года на шпиле был установлен двуглавый орел из литой бронзы, с электрической подсветкой изнутри. Его создал знаменитый одесский скульптор, организатор первого на юге России художественно-промышленного ателье Императорской Академии художеств Б. В. Эдуардс. В 30-х годах двуглавого орла заменили флагом, позже - пятиконечной звездой. Во время фашистской оккупации звезду сняли, а в 1947 году установили новую, с подсветкой, диаметром 2,5 метра. После развала Советского Союза шпиль остался без символа.

На первом этаже Главного корпуса располагались специальные сквозные классы, в которые можно было вкатывать образцы полевой, крепостной и осадной артиллерии. В правом крыле размещались спортивные залы, для фехтования, музей артиллерии, 15-метровый бассейн. Парадная лестница вела в столовую, которая была рассчитана на одновременный прием пищи 600 человек.

В левом крыле здания находилась особая артиллерийская лаборатория, которая предназначалась для ведения научно-исследовательских работ по вопросам внутренней и внешней баллистики.

Над столовой - зал для торжественных приемов и балов. Над входом в зал ложа для начальника училища и именитых граждан города, почетных гостей. На противоположной стороне - балкон для оркестра. В проемах окон - портреты императоров. Две большие позолоченные хрустальные люстры, роспись по периметру потолка и плафонов, лепнина - все это придавало залу красочность и торжественность. На третьем этаже Главного и боковых корпусов размещались 4 спальни юнкеров. Каждая была рассчитана на 100 человек. Рядом находились помещения для хранения обмундирования, оружия, комнаты для туалета.

С северной стороны Главного корпуса стоят два боковых здания. На первом этаже помещалась канцелярия училища, второй и третий были отведены под апартаменты начальника училища, где он жил и работал.

Училище было рассчитано на 300 юнкеров. До его открытия была проделана огромная работа, подобран преподавательский состав, командиры подразделений, солдаты и обслуживающий персонал. В августе прошли вступительные экзамены. Кроме того, прибыли представители кадетских корпусов, направленные для учебы в Одесское артиллерийское училище. По социальному происхождению большинство юнкеров было из служащих и семей офицеров. В училище были приняты 120 человек.

25 сентября 1913 года в день храмового праздника Святого Сергия Радонежского и Его императорского Высочества Великого князя Сергея Михайловича состоялось торжественное открытие училища, на которое прибыло много гостей, а также были получены поздравления, в том числе и от императора Николая Второго. А затем начались учебные будни, занятия, самоподготовка, репетиции, зачеты. Несмотря на сложности строительства, организационного периода, юнкера были обеспечены всем необходимым для жизни, обучения и строя.

6 декабря 1913 года в манеже училища перед фронтом 4-орудийной батареи, стоящей развернутым строем по два взвода, в присутствии всего офицерского состава, юнкера были приведены к воинской присяге.

По образцу уже существовавших артиллерийских военно-учебных заведений в училище было установлено наружное корпоративное отличие. 13 марта 1913 года был утверждён знак училища: серебряный двуглавый орёл с поднятыми крыльями, увенчанный Императорской короной. Орёл держит в лапах два скрещённых ствола орудий. На груди орла щит красной эмали с гербом Москвы и большой накладной вензель шефа училища великого князя Сергея Михайловича — буква «С».

Юнкера носили алые погоны с желтым вензелем Великого князя Сергея Михайловича в виде буквы «С».

Первая мировая война 1914 года стала испытанием для Одесского артучилища. Сроки обучения, рассчитанные на 3 три года, сократились до восьми месяцев, а затем до шести. Фронт требовал офицеров-артиллеристов. В августе 1914 года начались занятия в наконец построенном Главном здании училища. До этого учеба и проживание проходили во временных постройках. Просторные и светлые классы, электрическое освещение, паровое отопление, вентиляция - все удобства для учебы и отдыха.

1 декабря 1914 года состоялся первый выпуск молодых офицеров. 112 воспитанников стали подпоручиками и влились в ряды русской артиллерии. На полях сражений первой мировой войны «сергиевцы» достойно представляли свое учебное заведение. Несмотря на сложности военного времени, в училище продолжается строительство. Завершены внутренние работы в трёх флигелях, и большинство офицеров переехали в новые квартиры. Установлена уникальная ограда вдоль училища. В качестве её опор, между которыми крепились решётки, использованы стволы боевых батарейных 107-миллиметровых пушек образца 1877 года весом в 625 кг. Они были изготовлены на обуховском заводе и использовались в Русско-турецкой войне 1877-1878 годов. Для отливки решётки было отпущено 420 пудов железа из Одесского артиллерийского склада.

После длительной переписки и личных контактов генерала А.А. Нилуса с известным одесским художником-скульптором Б.В. Эдуардсом было заключено соглашение об изготовлении для шпиля главного здания училища орла с крестом и шаром. В конце 1914 года двусторонний орёл с крестом и шаром, изготовленные из литой бронзы, имеющие внутри электрическую подсветку, были установлены на центральной башне главного здания училища. Интересно, что это произведение искусства, пережив многие кампании борьбы с символами Российской империи, было с трудом снято только в августе 1929 года и отправлено на переплавку. Вместо орла появилось металлическое изображение

красного флага, а позже красная звезда, снятая во время гитлеровской оккупации Одессы. В 1947 году установили новую красную звезду с подсветкой диаметром 2,5 метра.

В 2013 году Одесскому Сергиевскому училищу исполнилось бы 100 лет. Но жизнь распорядилась по-другому. В результате Октябрьской революции 1917 года власть перешла в руки большевиков. В январе 1918 года был подписан декрет об организации Рабоче-Крестьянской Красной Армии. Нужны были офицерские кадры. По всей стране создавались курсы различного профиля. На месте Сергиевского артиллерийского училища в мае 1919 года создаются артиллерийские курсы, затем в 1922 году она реорганизуется в артиллерийскую школу. 12 января 1926 года приказом Реввоенсовета СССР школе присвоено имя Михаила Васильевича Фрунзе. Звание «фрунзевец» стало гордостью и честью каждого выпускника. В 1937 году школа стала Одесским артиллерийским училищем имени М.В. Фрунзе. В ознаменование 25-й годовщины «за выдающиеся успехи в подготовке офицерских кадров артиллерии Красной армии и боевые заслуги перед Родиной» училище было награждено орденом Ленина. Одесское артиллерийское училище становится одним из передовых учебных военных заведений Красной Армии и единственным училищем, где готовят офицеров артиллерии большой мощности.

Во время Великой Отечественной войны училище принимает активное участие в подготовке города и обороне, но в конце 1941 года эвакуируется за Урал и продолжает там подготовку офицерских кадров для фронта. Тысячи его выпускников награждены орденами и медалями Советского Союза и других государств.

После освобождения Одессы артиллерийское училище возвращается в родной город, восстанавливается здание. И в 1946 году переходит на подготовку офицеров по планам и программам мирного времени. В 1969 году училище переходит на высший профиль с 4-годичным сроком обучения. И становится Одесским высшим артиллерийским Командным Ордена Ленина училищем имени М. В. Фрунзе.

После развала Советского Союза и создания в 1993 году Одесского института Сухопутных Войск училище входит в его состав как факультет ракетно-артиллерийского вооружения.

В 2007 году Постановлением Кабинета Министров и беспринципностью Министерства обороны Украины Одесский институт Сухопутных войск был ликвидирован. В течение двух лет здания оказались бесхозными, приходили в негодность, имущество разворовывалось. А в 2009 году Главное здание и часть территории были отданы Одесскому педагогическому университету.



#### 4. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.

##### 4.1. Характеристика существующей застройки и современного использования территории.

Рассматриваемая территория расположена в Приморском административном районе города.

Территория ограничена:

- с севера – улицей Артиллерийской и далее небольшой квартал периметральной 5-ти этажной смешанной застройки;
- с востока – улицей Фонтанской дорогой, далее средне- и многоэтажной общественной и жилой застройкой;
- с юга – улицей Генерала Швыгина, далее разноэтажной жилой застройкой;
- с запада — улицей Краснова и далее территорией исправительной колонии среднего уровня безопасности для неоднократно судимых ИК №14, ААТП-15154 и другими объектами автосервиса, Артиллерийским парком.

Как указано в предыдущем разделе, застройка территории сформирована в конце 19-го века. Это комплекс строений бывшего артиллерийского училища (здания нынешнего Южноукраинского национального педагогического университета им. К.Д. Ушинского), сооружения Одесского государственного сельскохозяйственного ипподрома и здания Военной академии. Более 50% застройки сохранило свою аутентичность. Остальная застройка это строения, появившиеся на территории этих 3-х объектов в 20-м веке. Ниже, в таблице 4.1.1 указаны объекты размещаемые на территории разработки ДПТ.

Таблица 4.1.1

№№	Наименование	Адрес
1	Одесский государственный аграрный университет Факультет ветеринарной медицины	ул. Краснова, 3а
2	Сеть центров ветеринарных услуг «Аист»	
3	АЗС «Окко»	ул. Краснова, 3б
4	Автомойка «Окко»	ул. Краснова, 3б/3
5	Сеть минимаркетов «Тові»	ул. Краснова, 3б
6	АЗС Укрнафта	ул. Краснова, 3б/1
7	Салон автопроката «Автофарт»	ул. Краснова, 3в/1
8	Автосервис «СТО-20»	ул. Краснова, 3в/1
9	Автоцентр «Гараж»	ул. Краснова, 3в/3

10	4-х этажное административное здание	ул. Краснова, 3в/4
11	3-х этажный жилой дом	ул. Артиллерийская, 2/1
12	3-х этажный жилой дом	ул. Артиллерийская, 2/2
13	Универсам «Артиллерийский»	ул. Артиллерийская, 2/2
14	Детский сад-ясли №271	ул. Артиллерийская, 2/2
15	3-х этажный жилой дом	ул. Артиллерийская, 2/3
16	Научно-производственный коммерческий центр ООО «Одис-W»	
17	Мастерская по ремонту обуви	
18	1-х этажный жилой дом	ул. Артиллерийская, 2/10
19	ГП МО Украины «Одесский автомобильный ремонтный завод»	ул. Артиллерийская, 4
20	Торгово-сервисный центр ООО «Honda»	
21	Автосервис «Smart Service»	
22	3-х этажный жилой дом	ул. Артиллерийская, 4а
23	Автостоянка №20	ул. Артиллерийская, 4а/1
24	18-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	ул. Артиллерийская, 4в
25	Салон красоты «ИСЕ»	
26	Продуктовый магазин «На Артиллерийской, 4в»	
27	Продуктовый магазин «Сова»	
28	Проектно-монтажная компания ООО «Спасатель Юг»	
29	Шиномонтажная мастерская «Подкова»	ул. Артиллерийская, 4/2
30	АЗС «WOG, ООО Вог ритейл»	ул. Фонтанская дорога, 2а
31	Сеть минимаркетов «Sun market»	ул. Фонтанская дорога, 2а
32	Южно-украинский национальный педагогический университет им. К.Д. Ушинского Факультет музыкального и хореографического Факультет физической культуры и реабилитации Факультет психологического образования Факультет историко-философский	ул. Фонтанская дорога, 4

33	Студия звукозаписи «MuzFonStudio»	
34	Административное здание	ул. Фонтанская дорога, 4/1
35	Территориальное управление счетной палаты по Одесской, Николаевской и Херсонской областям	ул. Фонтанская дорога, 6/1
36	АЗС «Укрнафта»	ул. Фонтанская дорога, 4а/1
37	Сеть пунктов замены масла «Pitline»	
38	Одесский государственный сельскохозяйственный ипподром	ул. Фонтанская дорога, 6
39	3-х этажный жилой дом	ул. Фонтанская дорога, 6
40	3-х этажный жилой дом	ул. Фонтанская дорога, 8/1
41	4-х этажный жилой дом	ул. Фонтанская дорога, 8/2
42	3-х этажный жилой дом	ул. Фонтанская дорога, 8/3
43	3-х этажный жилой дом	ул. Фонтанская дорога, 8/4
44	9-10-ти этажный жилой дом	ул. Фонтанская дорога, 8/5
45	9-10-ти этажный жилой дом	ул. Фонтанская дорога, 8/6
46	9-10-ти этажный жилой дом	ул. Фонтанская дорога, 8/7
47	3-х этажный жилой дом	ул. Фонтанская дорога, 8/8
48	Общежитие	ул. Фонтанская дорога, 8/9
49	Военная академия	ул. Фонтанская дорога, 10
50	АЗС «Лукойл-Украина»	ул. Фонтанская дорога, 10а
51	Сеть торгово-установочных центров ООО «Автовыхлоп-сервис»	ул. Генерала Швыгина, 3
52	Страховая компания «Арма»	
53	Торговая фирма «А-Шина»	
54	Автосервис «Экод»	
55	Сервисный центр «Avtomotor»	
56	Автосервис «S-tech Tuning»	

Современное распределение территории в пределах разработки проекта приводится ниже, в таблице 4.1.2.

Таблица 4.1.2.

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Участки застройки, всего в том числе:	76,3656	80
1.1	Участки жилой застройки	7,2894	7,6
1.2	Участки общественной застройки, в том числе	57,6234	60,5
1.2.1	Административной застройки	0,5832	0,6
1.2.2	Учебной застройки	29,5082	31,1
1.2.3	Спортивной застройки	27,5320	28,8
1.3	Участки коммунальной застройки, в том числе	7,1220	7,4
1.3.1	Застройки предприятий по хранению и обслуживанию автомобилей	5,9702	6,2
1.4	Участки производственной застройки	4,3308	4,5
2	Участки свободные от застройки и зеленых насаждений (предусмотренные под застройку)	9,7373	10,2
3	Зеленые насаждения общего пользования	3,7637	3,9
4	Улицы, основные проезды, площади	5,5682	5,9
	<b>Всего</b>	<b>95,4348</b>	<b>100</b>

#### 4.2. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.

Система зеленых насаждений рассматриваемой и прилегающих территорий представлена парками – Артиллерийским, Космонавтов, Азербайджанским, сквером героев-летчиков, объектами зеленого строительства улиц Краснова, Артиллерийской, Фонтанской дороги и зелеными насаждениями жилой и общественной застройки. Непосредственно на рассматриваемой территории площадь зеленых насаждений составила 3,7637\* га.

Благоустройство территории осуществляется вдоль улиц ограничивающих рассматриваемую территорию, однако элементы благоустройства, такие как скамейки и урны присутствуют в очень незначительном количестве.

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

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

В пределах границ разработки ДПП расположены магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения – Краснова и Фонтанская дорога. Улица Артиллерийская – районного значения. Улица Генерала Швыгина – жилая улица.

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 Фонтанская дорога на участке от ул. Артиллерийской до 4-й станции Большого Фонтана – одностороннего движения, далее – двухстороннего движения. По ней проложены трамвайные маршруты № 17, 18, 19 (Куликово поле – 11-я станция Фонтанской дороги), № 18 (Куликово поле – 16-я станция Фонтанской дороги), № 19 (Куликово поле – Мемориал 411-й батарее; троллейбусные - № 10 (ул. Приморская - 25-й Чапаевской Дивизии), №11 (ул. Архитекторская – Железнодорожный вокзал). По ней осуществляется движение маршрутных такси №№ 4, 127, 175, 208, 210, 223. Интенсивность движения в час «пик» в одном направлении составляет 1570 ед. автотранспорта в час.

Улица Артиллерийская на участке от ул. Фонтанской дороги до ул. Краснова – одностороннего движения. Далее в сторону ул. Люстдорфской дороги – двустороннего движения. Улица служит связью между магистралями общегородского значения – Люстдорфской дороги ул. Краснова и Фонтанской дороги. Интенсивность движения в час «пик» в одном направлении составляет 2680 ед. автотранспорта в час.

Улица Генерала Швыгина – жилая улица, фактически служащая для обслуживания индивидуальных гаражей.

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 – 300 – 1200 м.

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

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПП 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.

## 4.4. Характеристика инженерно-строительных условий

### 4.4.1. 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 снеговым покровом – 34.

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 час;
- годовая суммарная радиация – 6857 МДж/м<sup>2</sup>.

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

- холодный период: С. - 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.

#### **4.4.2. 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 залегает толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными мэотическими 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 карты „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).

#### **4.4.3. 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 48,40 – 49,30 м. Существующий рельеф – спокойный.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу с последующим сбрасыванием в закрытую местную сеть дождевой канализации с организацией сброса в коллектора и 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.



## **4.5. Характеристика экологических условий.**

### **4.5.1. 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 составляет 0,5-0,8. Эти колебания находятся в пределах нормы.

### **4.5.2. Грунты**

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

### **4.5.3. 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 ки/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.

#### 4.5.4. 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.

#### 4.5.5. 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. Краснова	1730	50	10	75	10	42
ул. Артиллерийская	2680	50	10	77	12	55
ул. Фонтанская дорога	1570	55	10	75	10	42

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.

#### **4.6. 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 50 м от автотранспортного предприятия ААТП-15154 (ул. Люстдорфская дорога, 9а) и автосервиса (ул. Генерала Швыгина, 3).

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 расположены памятники архитектуры и градостроительства, памятник археологии – курганный могильник (таблица 4.6) Их охранные зоны определены расчетом и указаны на Схеме планировочных ограничений.

Таблица 4.6

№ №	Название памятника	Адрес размещения	Датирование	Вид памятника	Категория памятника	№№ и даты нормативно-правовых актов про взятие под охрану
1	Памятник доблести русских воинов в русско-турецкой войне 1877-1878 гг.  Выдающееся место, где в 1919 г. был убит белогвардейцами Могилевич М.С.- помощник военного комиссара Одесских артиллерийских курсов	Фонтанская дорога, 4-10 4 ст. Б. Фонтана	1914  1919	ИСТ  МИ	Местная	Решение Одесского облисполкома № 652 от 25.12.1984 г.
2	Комплекс зданий: - учебный корпус училища, - кадетский корпус (военный инженер Кошлич П.Е.)  Здания, где в феврале 1918 г. размещался и проходил военное обучение личный состав Ленинского батальона, сформированного из рабочих города и сельской бедноты Одесщины	Фонтанская дорога, 4 4 ст. Б. Фонтана угол Армейской	1902  1918	АГ  ИСТ	Местная	Решение Одесского облисполкома № 392 от 11.08.1987 г.  Решение Одесского облисполкома № 381 от 27.07.1971 г.
3	Выдающееся место , где в марте 1910 г. Ефимовым М. был совершен перший публичный полет	Фонтанская дорога, 6 4 ст. Б. Фонтана Ипподром	1910	ИСТ	Местная	Решение Одесского облисполкома № 652 от 25.12.1984 г.
4	Здание штаба училища	Фонтанская дорога, 10 4 ст. Б. Фонтана	1904	АГ	Местная	Решение Одесского облисполкома № 392 от 11.08.1987г.
5	Курганная группа	Люстдорфская дорога, 5-9 Территория бывшего 2-го еврейского кладбища	-	АРХ	Местная	Решение Одесского облисполкома № 652 от 25.12.1984 г

Пояснения к таблице:

ИСТ – памятник истории

МИ – памятник монументального искусства

АГ - памятник архитектуры и градостроительства

АРХ – памятник археологии

**- 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)**

Две охранные зоны вдоль линий электропередач расположенных по ул Краснова (по 20 м в обе стороны линии от крайних проводов).

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 использование земель около военных объектов Вооруженных Сил Украины и других военных формирований, в приграничной полосе**

Охранная зона вокруг территории Военной академии определена по периметру ее территории.

**- границы красных линий улиц**

Границы красных линии улиц составляют:

ул. Краснова - 35 м;

ул. Артиллерийской – 25 м;

ул. Фонтанской дороги – 50 м;

ул. Генерала Швыгина – 35 м.

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

## **5. 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 Краснова и Фонтанская дорога.

Именно на территориях, расположенных вдоль этих улиц, и намечается основная часть нового строительства многоэтажных жилых и общественных зданий.

Разработанный План зонирования дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определенных зон на расчетный период генплана. Так на половине территории квартала (его центральной части) занятой плоскостным сооружением Одесского государственного сельскохозяйственного ипподрома сформирована спортивная зона. Со стороны ул. Фонтанской дороги к ней примыкают территории учебной и жилой зон, застроенные, за редким исключением, малоэтажными зданиями. Со стороны ул. Краснова - жилые зоны и торгово-развлекательная зона

Таким образом, плоскостная центральная часть квартала со всех сторон будет окружена разноэтажной застройкой. По улицам Артиллерийской и Фонтанской дороге – малоэтажной (за исключением проектируемой многоэтажной застройки с юга и севера от Азербайджанского парка), со стороны улицы Краснова – многоэтажной.

Ниже в таблице 5.1 приведено проектное распределение территории в пределах разработки проекта.

Таблица 5.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Участки застройки, всего в том числе:	85,9032	90,02
1.1	Участки жилой застройки	15,2998	16,03
1.2	Участки общественной застройки, в том числе	63,4814	66,53
1.2.1	Административной застройки	0,5832	0,6
1.2.2	Учебной застройки	29,5082	31
1.2.3	Спортивной застройки	27,5320	28,8
1.2.4	Торгово-развлекательной застройки	5,8580	6,13

1.3	Участки коммунальной застройки, в том числе	7,1220	7,46
1.3.1	Застройки предприятий по хранению и обслуживанию автомобилей	5,9702	6,25
1.4	Участки производственной застройки	0	0
2	Зеленые насаждения общего пользования	3,7637	3,94
3	Улицы, основные проезды, площади	5,7679	6,04
	<b>Всего</b>	<b>95,4348</b>	<b>100</b>

## **6. Основные принципы планировки и застройки территории. Формирование архитектурной композиции.**

Архитектурно-планировочными решениями данного проекта предусматривается застройка незначительных частей территории жилыми и общественными объектами. При этом территории трех основных объектов квартала – военной академии, Одесского государственного ипподрома и комплекса строений бывшего артиллерийского училища (здания нынешнего Южно-украинского национального педагогического университета им. К.Д. Ушинского) не подлежат функциональным и планировочным изменениям.

Самые большие зримые изменения коснутся территории, размещенной со стороны ул. Краснова. Это строительство на свободных территориях многоэтажного жилого комплекса и торгово-развлекательного комплекса (участок №1). Территория предприятия ГП МО Украины «Одесский автомобильный ремонтный завод» подлежит реконструкции с выносом предприятия и организацией на его месте общественной и жилой застройки (участок №2). Начало организации на этой части квартала высотной застройки положено строительством 18-ти этажного жилого комплекса (ул. Артиллерийская, 4в). Далее по ул. Краснова, на территории существующих одноэтажных металлических и каменных гаражей предусматривается строительство 5-ти этажных гаражей.

На земельном участке, на углу ул. Фонтанской дороги и ул. Сегедской предусмотрено строительство 8-18-ти этажного жилого комплекса (участок №3).

Симметрично ему, через Азербайджанский парк, на месте ветхой одно-двух этажной застройки планируется строительство детского сада и 18-ти этажного жилого дома (участок №4).

Территория, размещенная со стороны ул. Генерала Швыгина на расчетный срок не подлежит функциональным и планировочным изменениям.

### 6.1. Жилой фонд.

Характеристика существующего жилого фонда представлена в таблице 6.1.1.

Таблица 6.1.1

№№	Наименование	Количество квартир	Общая площадь	Количество жителей	Адрес
1	4-х этажный жилой дом	43	4905,56	107	ул. Артиллерийская, 2/1
2	3-х этажный жилой дом	29	3033,31	60	ул. Артиллерийская, 2/2
3	3-х этажный жилой дом	25	3166,6	50	ул. Артиллерийская, 2/3
4	1-х этажный жилой дом	7	724,8	19	ул. Артиллерийская, 2/10
5	3-х этажный жилой дом	30	5180	76	ул. Артиллерийская, 4а
6	18-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	448	27600	1075	ул. Артиллерийская, 4в
7	3-х этажный жилой дом	*	*	*	ул. Фонтанская дорога, 6
8	3-х этажный жилой дом	17	3866	80	ул. Фонтанская дорога, 8/1
9	4-х этажный жилой дом	34	4000	82	ул. Фонтанская дорога, 8/2
10	3-х этажный жилой дом	25	3766	84	ул. Фонтанская дорога, 8/3
11	3-х этажный жилой дом	32	3900	60	ул. Фонтанская дорога, 8/4
12	9-10-ти этажный жилой дом	73	4633	172	ул. Фонтанская дорога, 8/5
13	9-10-ти этажный жилой дом	148	8600	354	ул. Фонтанская дорога, 8/6
14	9-10-ти этажный жилой дом	76	5300	195	ул. Фонтанская дорога, 8/7
15	3-х этажный жилой дом	30	5056	70	ул. Фонтанская дорога, 8/8
	<b>Итого</b>	<b>569</b>	<b>56131,27</b>	<b>1409</b>	

\* информация отсутствует



На проектируемых участках (№1, №2, №3, №4) предусмотрено размещение общественной и многоэтажной жилой застройки. Этажность застройки принята с учетом градостроительной ценности территории, архитектурно-планировочных требований и расчета продолжительности инсоляции.

Проектируемая застройка участка № 1 по ул. Краснова представляет собой 10-ти секционный 18-ти этажный жилой комплекс с подземным паркингом. Общее количество квартир в нем составило 684 шт., их общая площадь - 61560м<sup>2</sup>.

Проектируемая застройка участка № 2 по ул. Артиллерийской, 4в представляет собой 2-х секционный 16-ти этажный жилой дом с подземным паркингом. Общее количество квартир в нем составило 210 шт., их общая площадь – 12307,8 м<sup>2</sup>, площадь встроенных помещений 510 м<sup>2</sup>.

Проектируемая застройка участка № 3 по ул. Фонтанской дороге, 6 представляет собой 7-ми секционный 8-18-ти этажный жилой комплекс с подземным паркингом. Общее количество квартир в нем составило 501 шт., их общая площадь – 28132,5м<sup>2</sup>.

Проектируемая застройка участка № 4 по ул. Фонтанской дороге представляет собой 18-ти этажный жилой дом с подземным паркингом. Общее количество квартир в нем составило 153 шт., их общая площадь – 8338,5м<sup>2</sup>.

Ниже, в таблице 6.1.2 приведена характеристика проектируемых жилых комплексов.

Таблица 6.1.2

№№	Показатель	Единица измерения	Показатель жилой застройки участка				Итого
			№1	№2	№3	№4	
1	По генеральному плану						
1.1	Площадь участка	га	2,3486	1,2619	1,58	0,4363	5,6268
1.2	Площадь застройки	га	0,505	0,33	0,3215	0,0784	1,2349
1.3	Площадь покрытий	га	0,963	0,2819	0,5627	0,1874	1,995
1.4	Площадь озеленения	га	0,8806	0,65	0,6958	0,1705	2,3969
2	По зданиям						
2.1	Количество секций	шт.	10	2	6	1	18
2.2	Количество этажей	шт.	18	16	8-18	18	-
2.3	Количество квартир	шт.	684	210	501	153	1548
	1-но комнатных	шт.	410	126	334	102	972
	2-х комнатных	шт.	205	63	150	34	452
	3-х комнатных	шт.	69	21	17	17	124
2.4	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	61560	12307,8	26495,91	8338,5	108702,21
2.5	Общая площадь	м <sup>2</sup>	3420	510,0	2110,5	490,5	6531

	помещений общественного назначения						
2.6	Количество м/мест гаража	шт.	520	130	300	100	1050
2.7	Количество м/мест открытой автостоянки	шт.	50	25	70	23	168
2.8	Количество жителей	чел	1641	504	990	382	3517

На территории этих комплексов предусмотрено 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 6.1.2

Площадки	Удельные размеры площадок м <sup>2</sup> на 1 чел.	Расчетная площадь площадок, м <sup>2</sup> для жилой застройки участков				Предусмотрено проектом, м <sup>2</sup> для жилой застройки участков			
		№1	№2	№3	№4	№1	№2	№3	№4
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	1149,7	352,8	693	267,4	1281	450	735	300
Для отдыха взрослого населения	0,1	164,1	50,4	99	38,2	220	59	232	51
Для занятий физкультурой	0,2	328,2	100,8	198	76,4	364	671	224	238
Для хозяйственных целей	0,3	492,3	151,2	297	114,6	885	178	307	117
Итого		2134,3	504	1287	496,6	2750	1358	1498	706

## 6.2. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

Размещение основных объектов соответствует Генеральному плану города 2015 года.

Учреждения обслуживания, расположенные в границах территории, размещаются во встроено - пристроенных помещениях и отдельно-стоящих зданиях. Ниже, в таблице 6.2.1 приведен перечень существующих объектов сферы обслуживания, размещенных в пределах детального плана. Учитывая большую площадь территории, расчет доступности предприятий обслуживания произведен для каждого из 4-х комплексов.

Таблица 6. 2.1

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м				Наименование и адрес учреждения и предприятия обслуживания
	Нормативный	Фактический для жилых комплексов			
		№1	№2	№ 3,4	
Детские дошкольные учреждения	300	-	250	-	Детский сад-ясли № 271 ул. Артиллерийская, 2/2
Учреждения образования	Межобластного значения				Одесский государственный аграрный университет ул. Краснова, 3а
					Южно-украинский национальный педагогический университет им. К.Д. Ушинского ул. Фонтанская дорога, 4
					Военная академия ул. Фонтанская дорога, 10
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга	500	400	400	400	Одесский государственный сельскохозяйственный ипподром
		-	270	400	Студия звукозаписи «MuzFonStudio» ул. Фонтанская дорога, 4
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	500	100	-	-	Сеть центров ветеринарных услуг «Аист» ул. Краснова, 3а
		400	400	-	Сеть минимаркетов «Тobi» ул. Краснова, 3б
		-	200	-	Универсам «Артиллерийский» ул.

					Артиллерийская, 2/2
		-	180	-	Продуктовый магазин «На Артиллерийской, 4в»
		-	180	-	Продуктовый магазин «Сова» Артиллерийская, 4в
		-	180	-	Мастерская по ремонту обуви Артиллерийская, 4в
		-	200	500	Сеть минимаркетов «Sun market» ул. Фонтанская дорога, 2а
		500	220	450	Салон красоты «ИСЕ» ул. Артиллерийская, 4в
Органы управления	Межобластного значения				Территориальное управление счетной палаты по Одесской, Николаевской и Херсонской областях ул. Фонтанская дорога, 6/1

Анализ наличия учреждений и предприятий обслуживания, размещенных на территории квартала, говорит о практически полном их отсутствии, за исключением детского сада для участка №2 и предприятий торговли местного значения. В связи с этим выполнен анализ наличия таких учреждений, в пределах нормативной транспортно-пешеходной доступности за пределами квартала (Таблица 6.2.2).

Таблица 6.2.2

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м				Наименование и адрес учреждения и предприятия обслуживания
	Нормативный	Фактический для жилой застройки участков			
		№1	№2	№3,4	
Детские дошкольные учреждения	300	-	300	-	Центр развития ребенка, взрослого и семьи «Солнечный зайчик» ул. Фонтанская дорога, 1/1
		570	-	-	Центр развития «Твое майбутне» Адмиральский проспект, 34

		600	-	-	Детский сад-ясли №82 «Жемчужинка» ул. Люстдорфская дорога, 23а
		-	-	500	Детский сад-ясли №117 ул. Армейская, 3а
Общеобразовательные школы различных степеней образования	750 - 2000	650	1300	1100	Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней- гимназия №4 Адмиральский проспект, 32
		1500	-	-	Одесская общеобразовательная школа №8 I-III ступеней ул. Бреуса, 59
		1000	500	900	Одесская общеобразовательная школа №77 I-III ступеней ул. Транспортная, 12
		1500	-	-	Одесская общеобразовательная школа №25 I-III ступеней ул. Академика Филатова, 23Б
		1100	1800	1700	Одесская общеобразовательная школа №27 I-III ступеней Люстдорфская дорога, 33
		1400	-	-	Одесская общеобразовательная школа №28 I-III ступеней Академика Филатова, 13в
		-	1700	1800	Одесская специализированная школа №35 I-III ступеней Гагарина проспект, 3
		1300	1100	1700	Одесская общеобразовательная школа №38 I-III ступеней ул. Фонтанская дорога, 37
		1200	1800	1800	Одесская общеобразовательная школа №51 I-III ступеней ул. Люстдорфская дорога, 60

		1800	1700	1200	Одесская общеобразовательная школа №56 I-III ступеней ул. Тенистая, 1
		1800	1200	1100	Одесская общеобразовательная школа №62 I-III ступеней Шевченко проспект, 10
		1100	1300	750	Учебно-воспитательный комплекс «Астр» ул. Фонтанская дорога, 25 к1
		450	1100	900	Частная общеобразовательная школа I-III ступеней «Ника-М» ул. Новаторов, 5
		1500	700	1000	Приморский, лицей Гагарина проспект, 14
		1800	-	-	Французская частная школа «Ecole Francaise Privee» ул. Варненская, 4Б
		1500	-	-	Частная школа-лицей «Черноморский» ул. Варненская, 3а
Внешкольные учреждения жилых районов	750-1500	-	1300	1400	Языковая школа «MacMillan Language Centre» Проспект Шевченко, 6/4
		-	1000	1000	Сеть детских языковых центров «Helen Doron Early English» ул. Армейская, 23
		-	1000	1000	Клуб всестороннего развития детей «Умничка» ул. Армейская, 17
		1400	750	1000	КП «Центр патриотического воспитания детей и молодежи» Проспект Гагарина, 25
		850	500	100	Языковой центр

					«Welcome» ул. Сегедская, 18
		1000	1200	900	Аэроклуб «Одесса» ул. Фонтанская дорога, 12
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга	500	500	-	-	Клуб красоты и здоровья «Оса» ул. Палубная, 9
		-	500	100	Спортивный клуб «Фудосин» ул. Фонтанская дорога, 11
		-	-	350	Сеть клубов боевых искусств «Белый Лотос» ул. Зоопарковая, 25
		500	-	-	Фитнес-клуб «Iron man» Адмиральский проспект, 32а
Культурно-зрелищные центры жилых районов	1500	-	-	1400	Концертный зал «Сады победы» ул. Пионерская, 28
		-	1300	-	Торгово-развлекательный комплекс «Платан Plaza» Семафорный переулок, 4
Поликлиники	1000	-	800	900	Городская стоматологическая поликлиника №1 ул. Сегедская, 1
		950	550	300	Центр первичной медико-санитарной помощи №2 ул. Сегедская, 17
		1000	-	800	Городская детская поликлиника №4 ул. Маршала Говорова, 26
		950	460	250	Городская поликлиника №6 ул. Сегедская, 16
		-	-	750	Городская поликлиника №6 ул. Маршала Говорова, 26а
		1000	500	350	Сеть медицинских лабораторий «Synevo» ул. Сегедская, 14а
		850	650	130	Стоматологическая клиника «Smile dent» ул. Сегедская, 23
		800	-	-	Медицинская служба Одесской железной дороги ул. Героев-Пограничников, 3а

		800	-	-	Поликлиника ГП Одесской железной дороги ул. Героев-Пограничников, 3а
		800	-	-	Областной центр профпатологии, Украинский НИИ медицины транспорта ул. Героев-Пограничников, 3а
		800	-	-	Центр здоровья женщин, ГП Одесской железной дороги ул. Героев-Пограничников, 3а
		-	850	-	Детская поликлиника ул. Люстдорфская дорога, 1
		-	850	-	Дорожная детская клиническая больница ул. Люстдорфская дорога, 1
		900	600	200	Стоматологический кабинет «Дантисть» ул. Сегедская, 21
		850	650	150	Стоматологическая клиника «Smile dent» ул. Сегедская, 23
		950	650	300	Черноморский центр слуха и речи «Медінкус» ул. Зоопарковая, 1
		1000	800	350	Скорая медицинская помощь ул. Зоопарковая, 8
Аптеки	500	-	500	-	Сеть аптек «Полимед» ул. Среднефонтанская, 34
		-	-	200	Сеть аптек «Социальная сеть здоровья» Фонтанская дорога, 15а
		-	-	300	Сеть аптек «Реалфарм» ул. Фонтанская дорога, 17/19
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	500	-	350	-	Кафе «Chili» ул. Фонтанская дорога, 2
		-	500	100	Ресторан-караоке «Assedo» ул. Фонтанская дорога, 11
		-	-	350	Сеть супермаркетов «Таврия В», ул. Фонтанская дорога, 17/19



		-	-	350	Сеть кафе «Спринт» ул. Фонтанская дорога, 17/19
		-	-	400	Магазин органических и натуральных продуктов «Прованс» ул. Сегедская, 14
		-	500	100	Фьюжн-ресторан «Sova» ул. Сегедская, 18
		-	-	250	Сеть супермаркетов «Обжора» ул. Сегедская, 19
		500	-	-	Продуктовый магазин ул. Палубная, 9
		480	-	-	Сеть продуктовых магазинов «Ассорти» Адмиральский проспект, 34а
Филиалы сберегательного банка	500	-	500	120	ПАО КБ «Місто Банк» ул. Фонтанская дорога, 11
		-	-	250	ПАО «Райффайзен Банк- Аваль» ул. Сегедская, 19
		-	-	410	ПАО «Марфин Банк» ул. Сегедская, 13
		-	-	480	ПАО КБ «ПриватБанк» ул. Армейская, 8
		470	-	-	ПАО «Первый Инвестиционный Банк» ул. Краснова, 2а
		450	-	-	ПАО «Сбербанк России» ул. Фонтанская дорога, 2
Отделения связи	500	1000	1000	450	Городское отделение связи №9 ул. Пионерская, 5а

Доступность учреждений и предприятий обслуживания жителям проектируемой жилой застройки указана в сводной таблице 6.2.3

Таблица 6.2.3

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м			
	Нормативный	Фактический для жилой застройки участков		
		№1	№2	№3,4
Детские дошкольные учреждения	300	-	300	-
Общеобразовательные школы различных степеней образования	750 - 2000	450-1800	500-1800	750-1800
Внешкольные учреждения жилых районов	750-1500	140-850	500-1300	100-1400
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга	500	500	500	100-350
Культурно-зрелищные центры жилых районов	1500	-	1300	1400
Поликлиники	1000	800-1000	460-850	130-900
Аптеки	500	Нет	500	200-300
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	500	480-500	350-500	100-400
Филиалы сберегательного банка	500	450-470	500	120-480
Отделения связи	500	-	-	450

Таким образом, учитывая наличие учреждений и предприятий обслуживания на территории квартала (Таблица 6.2.1) и за его границами в пределах нормативной транспортно-пешеходной доступности (Таблица 6.2.2, 6.2.3) определена необходимость в организации новых учреждений (Таблица 6.2.4)

Таблица 6.2.4

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Требования по организации новых учреждений			
	Нормативный	Фактический для жилых комплексов		
		№1	№2	№3,4
Детские дошкольные учреждения	300	Необходимо	Желательно	Необходимо
Общеобразовательные школы различных степеней образования	750 - 2000	Не требуется		
Внешкольные учреждения жилых районов	750-1500	Не требуется		
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга	500	Желательно	Желательно	Не требуется
Культурно-зрелищные центры жилых районов	1500	Необходимо	Не требуется	Не требуется
Поликлиники	1000	Не требуется		
Аптеки	500	Необходимо	Желательно	Не требуется
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	500	Необходимо	Не требуется	Не требуется
Филиалы сберегательного банка	500	Не требуется	Желательно	Не требуется
Отделения связи	500	Необходимо	Необходимо	Не требуется

Для обеспечения жителей существующей и проектируемой застройки учреждениями социально-культурного обслуживания в соответствии с гарантированными государством социальными стандартами на территории квартала предусмотрено строительство объектов указанных в таб. 6.2.5.

Таблица 6.2.5

№№	Показатель	Единица измерения	Показатель проектируемых учреждений обслуживания				
			Торгово-развлекательный центр	Детский сад (участок №1)	Детский сад (участок №4)	Спортивный комплекс	Школа с детским садом
1	По генеральному плану						
1.1	Площадь участка	га	5,8580	0,1641	0,30	2,8199	
1.2	Площадь застройки	га	3,0891	0,0220	0,0434	0,6165	0,1608
2	По зданиям						
2.1	Количество этажей	шт.	2-3	2	2	1-2	2-3
2.2	Степень огнестойкости		1	1	1	1	1
2.3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	70000	440	850	2000	4374
2.4	Вместимость	чел	1000	80	100	50	550* (150**)

\* вместимость школы

\*\* вместимость детского сада

Проектируемый торгово-развлекательный центр размещается равноудаленно (300-450 м) от каждого из трех участков жилой застройки. Соответственно размещение в нем помещений для досуга, предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения, аптек, филиалов сберегательного банка, отделений связи позволит обеспечить население квартала всем необходимым комплексом услуг. Кроме этого он должен вместить в себя культурно-зрелищное учреждение района.

Детские дошкольные учреждения предусмотрены на участках жилой застройки участков №1, №2 и №4. Во встроенных помещениях участка №3 предусмотрено размещение школы раннего развития. Также целесообразно размещение в торгово-развлекательном центре детского игрового центра.

Во встроенных помещениях жилых комплексов целесообразно разместить физкультурно-оздоровительные помещения.

## 7. 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, все улицы расположенные в границах рассматриваемой территории, определены как магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения. Исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной и уличной сети города и требований нормативной документации ДБН 360 - 92\*\* «Планирование 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 7.1

№ п/п	Параметр	Показатель улицы			
		Краснова	Артиллерийская	Фонтанская дорога	Генерала Швыгина
1	Ширина полосы движения	3,5	3,5	3,5	3,5
2	Количество полос движения автотранспорта	4	4	6	2
3	Количество полос движения трамвая	-	-	2	-
4	Ширина тротуара	4	2,6	4	1
5	Количество полос движения пешеходов	4	2	4	1
6	Суммарная ширина полос пешеходного движения	1,5	1,5	1,5	0,75
7	Ширина улицы в границах красных линий	35	25	50	35
8	Расчетная скорость движения автотранспорта	50	50	40	20
9	Интенсивность движения транспорта за час пик в одном направлении	1400	1400	2450	-

Данной работой не предусматривается внесений изменений в существующую транспортную схему территории. Исключение составит лишь устройство сети внутренних проездов для обслуживания проектируемых объектов.

На перспективу предусмотрено строительство 4-х полосной эстакады над существующей проезжей частью ул. Краснова от территории Одесского государственного аграрного университета до АЗС «Окко». На этом же отрезке магистрали, параллельно эстакаде, в уровне проезжей части ул. Краснова, предусматривается устройство трех дополнительных полос движения по 3,75м – две по четной стороне улицы, 1 по не четной стороне.

Устройство многоуровневых транспортных развязок на период до 2031 г. в границах данной территории не предусматривается. 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.

На территории расположено большое количество АЗС и объектов автосервиса

Таблица 7.2

№№	Наименование	Адрес
1	АЗС «Окко»	ул. Краснова, 3б
2	Автомойка «Окко»	ул. Краснова, 3б/3
3	АЗС Укрнафта	ул. Краснова, 3б/1
4	Салон автопроката «Автофарт»	ул. Краснова, 3в/1
5	Автосервис «СТО-20»	ул. Краснова, 3в/1
6	Автоцентр «Гараж»	ул. Краснова, 3в/3
7	Торгово-сервисный центр ООО «Honda»	ул. Артиллерийская, 4
8	Автосервис «Smart Service»	
9	Шиномонтажная мастерская «Подкова»	ул. Артиллерийская, 4/2
10	АЗС «WOG, ООО Вог ритейл»	ул. Фонтанская дорога, 2а
11	АЗС «Укрнафта»	ул. Фонтанская дорога, 4а/1
12	Сеть пунктов замены масла «Pitline»	
13	АЗС «Лукойл-Украина»	ул. Фонтанская дорога, 10а
14	Сеть торгово-установочных центров ООО «Автовыхлоп-сервис»	ул. Генерала Швыгина, 3
15	Страховая компания «Арма»	
16	Торговая фирма «А-Шина»	
17	Автосервис «Экод»	
18	Сервисный центр «Avtomotor»	
19	Автосервис «S-tech Tuning»	

Основное транспортное обслуживание существующей и проектируемой застройки осуществляется со стороны улиц Краснова, Артиллерийской, Фонтанской дороги и Генерала Швыгина через сеть существующих и проектируемых 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

Количество мест постоянного и временного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92\*\* (См. Таблицу 7.3).

Таблица 7.3

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

Таким образом, потребность в местах постоянного и временного хранения легковых автомобилей данной территории определяется: количество двух-, трех- и четырехкомнатных квартир x 0,8 (коэффициент для соответствующих квартир) + количество однокомнатных квартир x 0,5 (коэффициент для однокомнатных квартир) + общее количество квартир x 0,1 (временное хранение) (Таблица 7.4)

Таблица 7.4

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Для жилой застройки участков			
	№1	№2	№3	№4
Количество двух-, трех- и четырехкомнатных квартир	274	84	167	51
Количество однокомнатных квартир	410	126	334	102
Общее количество квартир	684	210	501	153
Расчет количества машино-мест постоянного хранения автомобилей	274x0,8 + 410x0,5	84x0,8 + 126x0,5	167x0,8 + 334x0,5	51x0,8 + 102x0,5
Количество машино-мест постоянного хранения автомобилей	424	130	300	91
Расчет количества машино-	684x0,1	210x0,1	501x0,1	153x0,1

мест временного хранения автомобилей				
Количество машино-мест временного хранения автомобилей	68	21	50	15
Итого общее количество машино-мест	492	151	350	106

Постоянное хранение автотранспорта проектируемых жилых комплексов планируется осуществить в подземных паркингах, вместимостью 980 автомашин, а гостевого - на открытых автостоянках, вместимостью 198 автомобилей. (Таблица 7.6) 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 машиномест на автостоянках до 100 мест.

Временное хранение автотранспорта преподавателей, работников и студентов существующих учреждений образования и ипподрома осуществляется на существующих автостоянках расположенных на территориях этих учреждений. Количество мест временного хранения легковых автомобилей посетителей встроенных помещений жилых комплексов, торгово-развлекательного центра определяется, исходя из требований таблицы 7.6 ДБН 360-92\*\* (см. таблицу 7.5). 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 7.5

№ № п/ п	Общественные здания и сооружения массового посещения	Расчетная единица Фактический показатель	Количество машино- мест расчетное	Расчет	Количество машиномест необходимое
1	Встроенные помещения жилых комплексов	$\frac{\text{На } 100 \text{ чел}}{500 \text{ чел}}$	5	$\frac{500 \text{ чел}}{100 \times 5}$	25
2	Торговый центр*	$\frac{\text{На } 100 \text{ м}^2 \text{ торговой}}{\text{площади}} \frac{20000 \text{ м}^2}{20000 \text{ м}^2}$	5	$\frac{20000 \text{ м}^2}{100 \times 5}$	1000
	Рестораны и кафе*	$\frac{\text{На } 100 \text{ мест в}}{\text{зале}} \frac{300}{300}$	8	$\frac{300 \text{ м}^2}{100 \times 8}$	24
	Развлекательный центр*	$\frac{\text{На } 100 \text{ мест}}{700}$	15	$\frac{700 \text{ м}^2}{100 \times 15}$	105
	Итого	$\underline{200+800}$			1154

\* в составе торгово-развлекательного комплекса

Таким образом, количество мест временного хранения легковых автомобилей встроенных помещений жилых комплексов и торгово-развлекательного центра составит 1154 машиномест.

Общая потребность в местах постоянного и временного хранения автомобилей на расчетный период составит 2181 (1027+1154) машиномест.

Таблица 7.6

№№	Объект	Количество машиномест
1	Встроенная подземная автостоянка жилого комплекса №1	400
2	Открытые автостоянки жилого комплекса №1	89
3	Встроенная подземная автостоянка жилого комплекса №2	120
4	Открытые автостоянки жилого комплекса №2	35
5	Встроенная подземная автостоянка жилого комплекса №3	300
6	Открытые автостоянки жилого комплекса №3	51
7	Встроенная подземная автостоянка жилого комплекса №4	100
8	Открытые автостоянки жилого комплекса №4	23
9	Открытые автостоянки торгово-развлекательного комплекса	582
10	Встроенная автостоянка торгово-	650

	развлекательного комплекса	
11	Многоэтажный гараж	1100
	Итого	3450

Результаты расчета количества необходимых машиномест и оценки емкости проектных открытых автостоянок и паркингов говорят о полном обеспечении местами постоянного и временного хранения автомобилей (Таблица 7.6).

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

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

### **8.1. Водоснабжение и канализация**

В пределах проектируемой территории, по ул. Краснова проходят сети водопровода Ø 200, по ул. Артиллерийской - Ø 300, по ул. Фонтанской дороге - Ø 300, по ул. Генерала Швыгина - Ø 600, которые являются частью централизованной системы водоснабжения города. Сеть дождевой канализации проходит по ул. Краснова – Ø600. Сеть самотечной канализации проходит по ул. Краснова Ø 200, ул. Артиллерийской - Ø 1200 ул. Фонтанской дороге - Ø600, ул. Генерала Швыгина - Ø 500. В южной части (ул. Генерала Швыгина – Фонтанская дорога) территорию пересекает коллектор глубокого заложения Ø 1840

Подача воды предусматривается из централизованного городского водопровода с подключением к существующим городским сетям. 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 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".

## 8.2. 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 подстанцию ПС 110/35/6кВ «Чумкая». Суммарное потребление 5,1 МВт, в том числе на коммунально-бытовые услуги 3,9 МВт.

Исходя из расчетов и местных условий источником электроснабжения остается существующая ПС 110/35/6кВ. 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.

### **8.3. Тепло-газо-снабжение**

Теплоснабжение военной академии и Южно-украинского национального педагогического университета им. К.Д. Ушинского осуществляется от централизованного отопления от котельной, расположенной на территории академии.

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.

Теплоснабжение других объектов квартала от бытовых газовых приборов.

Суммарное потребление газа 1,847 млн. м<sup>3</sup>/год, в том числе на коммунально - бытовые услуги 2,40164 млн. м<sup>3</sup>/год. Протяженность уличной сети 7,128 км, в том числе распределительных сетей среднего давления 2,747 км, низкого давления – 4,381 км.

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).

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.

### **8.4. 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.

## **8.5. Противопожарные мероприятия**

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

Проектом предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

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

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемые объекты социальной инфраструктуры обслуживаются существующим пожарными депо СГПЧ №2 (Привокзальная площадь, 1) и СГПЧ №10 (ул. Варненская, 22).

## **9. 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 системой дождевой канализации по ул. Краснова и Генерала Швыгина (участок от улицы Судостроительной до улицы Фонтанская дорога). В соответствии с решениями генерального плана на перспективу предусмотрено строительство ливневой канализации по ул. Генерала Швыгина и по ул.

Фонтанская дорога (от остановки ул. Армейская до ул. С Варламова и далее по ул. С.Варламова до существующего коллектора по ул. Генуэзской)

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).

## **10. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.**

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

- проведение комплекса мероприятий по инженерной подготовке – упорядочение поверхностного стока;

- обеспечение территории централизованной системой водоснабжения и водоотведения;

- внедрение системы раздельного сбора отходов и их своевременного удаления, общее благоустройство территории;

- для защиты от акустического загрязнения вдоль уличной сети, достижения нормативных показателей по состоянию атмосферного воздуха, необходимо применять шумоизоляционные материалы для фасадной части домов и внутренней планировочной организации помещений.

- благоустройство и озеленение территорий, создание внутриквартального озеленения.

## **11. 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 и общественной 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.

Ипподром как объект, несоответствующий своим назначением центральной району города в последствии предлагается перенести в спортивную зону ландшафтного парка «Хаджибеевский» с последующим использованием его территории под общественную функцию, в частности сооружение спортивного комплекса. Формирование общественной зоны вокруг ипподрома фактически начато – по ул. Краснова намечено сооружение большого торгового центра. Следует отметить, что учитывая бессрочность действия генплана, ипподром может функционировать на своей территории до начала освоения полей фильтрации и наличия финансового обеспечения передислокации этого объекта

В случае реализации этого проекта ул. Швыгина, примыкающая к его южной границе, также будет подлежать реконструкции для обслуживания новой застройки спортивного назначения. На перспективу также целесообразно упорядочение ветхой застройки южной части парка «Азербайджанского», с формированием на ее месте зоны обслуживания.



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

### 12.1. 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)»:

	<b>I. Общественные зоны:</b>
<b>О-3</b>	Учебная зона
<b>О-4</b>	Спортивная зона
<b>О-6</b>	Торгово-развлекательная зона
<b>Ж</b>	<b>II. Жилые зоны:</b>
<b>Ж-3</b>	Зона смешанной многоквартирной жилой застройки средней этажности и общественной застройки
<b>Ж-4</b>	Зона смешанной многоквартирной жилой многоэтажной и общественной застройки
<b>ТР</b>	<b>III. Зоны транспортной инфраструктуры:</b>
<b>ТР-2</b>	Зона улиц, площадей, дорог

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

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

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

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

2) *Допустимые виды использования земельных участков.*

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

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

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

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

### **I. Общественные зоны**

#### **О-3 – Учебная зона**

Преимущественные виды использования:

- высшие учебные заведения;
- средние учебно-технические заведения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- информационные центры;
- конференц-залы,
- городские и специализированные библиотеки и архивы;
- выставочные залы;
- предприятия общественного питания;
- подземные/наземные автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

#### **О-4 – Спортивная зона**

Преимущественные виды использования:

- ипподром, стадион, спортивные, физкультурно-оздоровительные центры, спортивные залы, аквапарки, бассейны.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

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

## **О-6 – Торгово-развлекательная зона**

Преимущественные виды использования:

- торговые, торгово-выставочные центры, торгово-развлекательные центры.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

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

## **II. Жилые зоны.**

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

Преимущественные виды использования:

- жилые дома средней этажности.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия торговли;
- физкультурно-спортивные учреждения;
- детские дошкольные учреждения;
- школы;
- 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 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.).

### **III. 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.

#### I. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

##### О-3 – Учебная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Учебные корпуса высших учебных заведений и институтов повышения квалификации, при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки, предусматривать условной высотой не более 26,5 м, При градостроительном обосновании и согласовании с территориальными органами государственного пожарного надзора допускается увеличение этажности зданий.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно требований раздела 6 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и профильной нормативной документацией.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Не определяется
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Санитарный разрыв от автостоянок принят 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.).

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 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно плановому заданию Управления по охране объектов культурного наследия Одесского городского совета

## О-4 – Спортивная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется по типу сооружения, виду спорта и вместимости на основании требований ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения»
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется по типу сооружения на основании требований ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения» и раздела 6 ДБН 360-92**
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Не определяется
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Санитарный разрыв от автостоянок принят 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.).
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 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно плановому заданию Управления по охране объектов культурного наследия Одесского городского совета

## О-6 – Торгово-развлекательная зона

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	До 150 м при условии соблюдения технологических, санитарно-гигиенических и противопожарных требований.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Площадь земельных участков торговых центров определяется заданием на проектирование согласно ДБН 360, табл. 6.1*.
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	14 м от красных линий ул. Краснова
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Санитарный разрыв от автостоянок принят 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.).
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 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно плановому заданию Управления по охране объектов культурного наследия Одесского городского совета

## II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

### Ж-4 – Зона жилой застройки средней этажности

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	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Не определяется
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Санитарный разрыв от автостоянок принят 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.).

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 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно плановому заданию Управления по охране объектов культурного наследия Одесского городского совета

## Ж-5 – Зона многоэтажной 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	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	14 м от красных линий ул. Краснова 20 м от красных линий ул. Фонтанской дороги
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Санитарный разрыв от автостоянок принят 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.).

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 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно плановому заданию Управления по охране объектов культурного наследия Одесского городского совета

### 13. Техничко-экономические показатели

№№/пп	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	I очередь	Расчетный срок
<b>1.</b>	<b>Территория</b>				
	Территория в границах проекта	га	95,4348	95,4348	95,4348
	в том числе:				
1.2	- участки застройки, всего в том числе:	га	76,3656	85,9032	85,9032
1.2.1	Участки жилой застройки	га	7,2894	15,2998	15,2998
1.2.2	Участки общественной застройки, в том числе	га	57,6234	63,4814	63,4814
	- участки административной застройки	га	0,5832	0,5832	0,5832
	- участки учебной застройки	га	29,5082	29,5082	29,5082
	- участки спортивной застройки	га	27,5320	27,5320	27,5320
	- участки торговой застройки	га	0	5,8580	5,8580
1.2.3	Участки коммунальной застройки, в том числе	га	7,1220	7,1220	7,1220
	- застройки предприятий по хранению и обслуживанию автомобилей	га	5,9702	5,9702	5,9702
1.2.4	Участки производственной застройки	га	4,3308	0	0
1.3	Участки свободные от застройки и зеленых насаждений (предусмотренные под застройку)	га	9,7373	0	0
1.4	- зеленые насаждения общего пользования	га	3,7637	3,7637	3,7637
1.5	- улицы, площади	га	5,5682	5,7679	5,7679
<b>2</b>	<b>Жилая застройка</b>				
2.1	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	37157,44	147496,24	147496,24
2.2	Количество квартир	шт.	569	2117	2117
2.3	Количество жителей	чел	1409	4926	4926
2.4	Площадь встроенных помещений общественного назначения	м <sup>2</sup>	*	6531	6531



<b>3</b>	<b>Уличная сеть и городской пассажирский транспорт</b>				
3.1	Протяженность уличной сети, всего:	км	4,03	4,03	4,03
	в том числе:				
	- магистральные улицы общегородского значения	км	2,957	2,957	2,957
	- улицы местного значения	км	1,073	1,073	1,073
3.2	Количество транспортных развязок	единиц	1	1	1
3.3	Протяженность линий наземного общественного транспорта, всего:	км	9,576	9,576	9,576
	в том числе:				
	- трамвай	км	2,758	2,758	2,758
	- троллейбус	км	1,37	1,37	1,37
	- автобус	км	5,448	5,448	5,448
3.4	Гаражи хранения легковых автомобилей (автостоянки)	Машино-мест	*	3450	3450
<b>4</b>	<b>Инженерное оборудование</b>				
4.1	Водоснабжение				
	Протяженность уличной сети (существующая/строительство/перекладка)	км	13,07	14,57	14,57
4.2	Канализация				
	Протяженность уличной сети (существующая/строительство/перекладка)	км	7,79	8,5	8,5
4.3	Электроснабжение				
	Протяженность распределительной сети 6-10 кВ	км	7,93	8,93	8,93
	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	1,090	1,390	1,390
4.5	Газоснабжение				
	Протяженность уличной сети (существующая/строительство/перекладка), в	км	7,128	7,852	7,852

том числе				
распределительных среднего давления	км	2,747	2,747	2,747
распределительных низкого давления	км	4,381	5,105	5,105
Суммарное потребление	млн. м <sup>3</sup> /год	1,847	*	*

\*определяется на последующей стадии проектирования

## II. Исходные данные

1. Письмо Малиновской районной администрации Одесского городского совета № 1461/0120 от 06.05.2015 г.
2. Письмо отдела образования Малиновской районной администрации Одесского городского совета №800 от 23.04.2015 г.
3. Письмо главного управления государственной службы Украины по чрезвычайным ситуациям в Одесской области № 01/2742/10 от 06.05.2015 г.
4. Письмо департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации № 1802/08-14/2024 от 27.04.2015г.
5. Письмо Одесского городского управления Главного управления Государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/649 от 27.04.2015г.
6. Письмо управления инженерной защиты города и развития побережья № 04-394 от 24.04.2015 г.
7. Письмо департамента коммунальной собственности Одесского городского совета №01-08/712-09-05 от 06.05.2015 г.
8. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-1893 от 27.04.2015 г.
9. Письмо Управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одессагаз» № 966/09 от 08.05.2015 г.