

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«МАСТЕР ГРУПП»

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

в границах улиц: Промышленная, Пестеля,

Испанская, Парковая в г. Одессе

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета

Директор

Базан Е.К.

Главный архитектор проекта

Базан Н.К.

Одесса – 2015 г.

Состав проекта

| № п./п. | Наименование документации | На чем выполнено | Масштаб | Шифр. |
|---------|---|-------------------|----------|----------------|
| | I. Текстовые материалы | | | |
| 1. | Общая пояснительная записка с графическими материалами (миниатюры) | Том 1. | - | - |
| 2. | Исходные данные | | | |
| 3. | II. Инженерно-технические мероприятия гражданской защиты (гражданской обороны) - пояснительная записка с графическими материалами | Том 2. | - | - |
| | III. Графические материалы | Том 3. | | |
| 4. | Схема расположения территории в планировочной структуре города | Лист формата А-3 | 1:10 000 | 53-ДПТ-015/1 |
| 5. | План существующего использования территории | Лист формата А-2 | 1:1 000 | 53-ДПТ-015/2 |
| 6. | Опорный план. | Лист формата А-2 | 1:1 000 | 53-ДПТ-015/3 |
| 7. | Схема существующих планировочных ограничений | Лист формата А-2 | 1:1 000 | 53-ДПТ-015/4 |
| 8. | План красных линий | Лист формата А-2 | 1:1 000 | 53-ДПТ-015/5 |
| 9. | Поперечные профили улиц | Листы формата А-3 | 1:200 | 53-ДПТ-015/6 |
| 10. | Схема зонирования территории | Лист формата А-2 | 1:1 000 | 53-ДПТ-015/7,8 |
| 11. | Проектный план | Лист формата А-2 | 1:1 000 | 53-ДПТ-015/9 |
| 12. | Схема организации движения транспорта и пешеходов | Лист формата А-2 | 1:1 000 | 53-ДПТ-015/10 |
| 13. | Схема проектных планировочных ограничений | Лист формата А-2 | 1:1 000 | 53-ДПТ-015/11 |
| 14. | Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки | Лист формата А-2 | 1:1 000 | 53-ДПТ-015/12 |
| 15. | Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства | Лист формата А-2 | 1:1 000 | 53-ДПТ-015/13 |

І. Пояснительная записка

Содержание:

| | |
|---|----|
| 1. Вступление..... | 5 |
| 2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий | 6 |
| 3. Краткая историческая справка..... | 7 |
| 4. Оценка существующей ситуации. | 8 |
| 4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий..... | 8 |
| 4.1.1 Климат..... | 8 |
| 4.1.2. Атмосферный воздух | 12 |
| 4.1.3. Характеристика экологических условий..... | 11 |
| 4.1.4. Грунты..... | 12 |
| 4.1.5. Геологическое строение..... | 13 |
| 4.1.6. Инженерно-строительная оценка | 14 |
| 4.1.7. Радиационное состояние..... | 15 |
| 4.1.8. Электромагнитный фон..... | 15 |
| 4.1.9. Акустический режим..... | 15 |
| 4.2. Характеристика современного использования территории..... | 16 |
| 4.2.1. Характеристика существующей застройки | 17 |
| 4.2.2. Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения. | 17 |
| 4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры..... | 18 |
| 4.2.4. Озеленение и благоустройство..... | 18 |
| 4.2.5. Планировочные ограничения..... | 19 |
| 5. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки..... | 21 |
| 6. Характеристика видов использования территории..... | 22 |
| 6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта..... | 22 |
| 7. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сбережения культурного наследия..... | 24 |
| 8. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков..... | 25 |
| 8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков..... | 25 |
| 8.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах..... | 27 |
| 9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории..... | 31 |

| | |
|---|----|
| 10. Жилой фонд и расселение..... | 34 |
| 11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов..... | 37 |
| 12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок..... | 41 |
| 13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений..... | 43 |
| 13.1. Водоснабжение и канализация..... | 43 |
| 13.2. Электроснабжение..... | 44 |
| 13.3. Тепло- и газоснабжение..... | 45 |
| 13.4. Сети связи..... | 46 |
| 13.5. Противопожарные мероприятия..... | 46 |
| 14. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства..... | 48 |
| 15. Комплексное благоустройство и озеленение территории..... | 51 |
| 16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды..... | 52 |
| 17. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет..... | 54 |
| 18. Перечень исходных данных..... | 55 |
| 19. Техничко-экономические показатели..... | 56 |

1. Вступление

«Детальный план территории в границах улиц: Промышленная, Пестеля, Испанская, Парковая в г. Одессе» разработан на основании решения Одесского городского совета от 10.09.2015 г. № 6942-VI и договора с управлением архитектуры и градостроительства Одесского горсовета.

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

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

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативам:

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

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

специализированным нормативным документам по инженерному оборудованию территории.

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

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

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

В генеральном плане 1989 года рассматриваемую территорию занимают объекты производственного и коммунально-складского назначения.

В 1990 году кооперативом «Содружество» был разработан проект детальной планировки (ПДП) жилого района «Слободка» пос.Зор.

В 2006 г. Институт ОАО «Одесгражданпроект» разработал, а в 2007г. откорректировал градостроительное обоснование внесения изменений в ПДП микрорайона и эскизный проект застройки квартала в границах улиц: Зелёный проспект, Промышленная, Пестеля, Испанская.

Застройка микрорайона велась, в основном, в соответствии с разработанным проектом детальной планировки.

Согласно вышеуказанной градостроительной документации на рассматриваемой территории предусматривалось размещение многоэтажной жилой застройки с использованием проектов секционных жилых домов улучшенной планировки, разработанных по индивидуальным проектам. Учреждения и предприятия обслуживания были запроектированы как в отдельно стоящих, так и во встроенных помещениях стилобатной части жилых домов, расположенных вдоль улиц Промышленной и Пестеля.

Транспортное обслуживание данного микрорайона было запроектировано с учётом общей транспортно-планировочной схемы, предусмотренной генеральным планом г. Одессы и ПДП жилого района «Слободка» пос.Зор. Согласно этой схеме микрорайон ограничивался городскими и районными магистралями: ул. Промышленная, ул. Пестеля, ул. М.Грушевского, ул.Почтовая. Улицы Испанская, Зелёный проспект и Парковая выполняли функцию внутримикрорайонных проездов.

Если в предыдущих вариантах вся территория микрорайона застраивалась многоэтажными многоквартирными домами, то в новом генеральном плане г.Одессы, утверждённом решением Одесского городского совета №6489-VI от 25.03.2015г., индивидуальная жилая застройка между улицами М.Грушевского и Испанской полностью сохраняется. Реконструкции под многоэтажную многоквартирную застройку на расчётный этап подлежит территория участков индивидуальной жилой застройки, малоэтажной блокированной жилой застройки и участков недействующих коммунально-складских объектов, ограниченная улицами Пестеля, Промышленной, Почтовой, М.Грушевского, Парковой, Испанской.

3. Краткая историческая справка

Первая и Вторая Заставы остались одесситам со времен Порто-франко. Точнее, с 1827 года: через эти места проходила третья черта (граница) Порто-Франко, и заставы были именно таможенными постами между «свободным портом» и таможенной территорией Российской империи. Первое население – солдаты, таможенники.

Одесса-Застава II - узловая пассажирская железнодорожная станция Одесской железной дороги. Расположена на участке Одесса-Главная - Колосовка. Находится между станциями Одесса-Главная (6 км) и Одесса-Пересыпь (8 км). Станция была открыта 1894. Электрифицирована станция в составе линии Одесса-Главная - Одесса-Сортировочная в 1972 году.

Застройка преимущественно хаотичная, велась усадебными жилыми домами.

В середине XX века происходит восстановление города после Великой Отечественной войны. В этот период произошло строительство крупных промышленных предприятий, формирование новых промышленных районов и рабочих поселков. Застройка осуществлялась по генеральному плану 1966 с освоением прилегающих к городу сельскохозяйственных земель.

Генеральный план 1989 предлагал формирование более компактной планировочной структуры. С этой целью, основным направлением было выбрано западное, с освоением территории аэропортов "Центральный", "Школьный" и "Застава". Освоение этих территорий позволяло значительно улучшить экологическую ситуацию в городе. Однородность городской структуры жилых образований достигалась за счет реконструкции усадебной застройки под многоквартирную. Однако, его реализация в переходный период оказалась невыполнимой.

К реализованным мероприятиям генерального плана следует отнести закрытие аэропорта "Застава", освоение под жилищное строительство территорий пионерских лагерей, части ведомственных баз отдыха и коллективных садов. Однако, в отличие от генерального плана эти территории неэффективно использованы: вместо многоквартирной размещена усадебная застройка, а на территории бывшего аэропорта "Застава" размещено городское кладбище.

В 2000-х участки ветхой частной жилой застройки и недействующих производственных и коммунально-складских предприятий занимает многоквартирная жилая застройка средней этажности (до 10 этажей).

Для упорядочения промышленных территорий, занимающих около 25,9% площади города (4,2 тыс. Га - 5 промышленных районов: 7-й км Овидиопольского шоссе; Застава-1, Застава-II; Пересыпь; Кулиandroво) намечается вынос или закрытие вредных производств, которые определяются экономической целесообразностью.

4. Оценка существующей ситуации

4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий

4.1.1 Климат

Рассматриваемая в проекте территория относится к степной зоне с короткой и тёплой зимой и продолжительным жарким летом. Непосредственное влияние моря формирует микроклиматические особенности территории. Основные отдельные элементы метеорологических показателей, которые необходимы для обоснования и принятия необходимых планировочных решений, приведены по данным многолетних наблюдений метеостанции “Одесса” (2мБС).

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Средняя за год относительная влажность – 75%.

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 80 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

- среднегодовое количество 461 мм,
- среднесуточный максимум 19 мм;
- зафиксированный максимум - 599 мм (1952 г.).

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

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

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

- холодный период: С - 21,4%

- тёплый период: СЗ - 22,4%

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

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

Согласно строительно-климатическому районированию (ДБН 360-92**), территория относится к III Б подрайону III строительно-климатического района, для которого ориентация окон жилых комнат односторонних квартир в пределах сектора горизонта от 310 до 50 и от 200 до 290 не допускается. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

Относительно метеорологических условий участок относится к территориям с умеренным природным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха и характеризуется менее благоприятными условиями рассеивания промышленных выбросов в атмосферу (районирование Украины по потенциалу загрязнения).

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

4.1.2. Атмосферный воздух

По метеорологическим условиям г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт). Территория в границах разработки детального плана является проблемной со значительным уровнем загрязнения. Основными из стационарных источников являются производственные, транспортные и коммунально-складские объекты, самыми крупными из которых являются МПП «Агрек», ООО «Кислородмаш», ООО «Олимп-Круг», Управление механизации транспорта, находящиеся за пределами рассматриваемого микрорайона, в зоне влияния неблагоприятного воздействия.

Основными источниками выбросов CO₂ и шума в проектируемом квартале являются:

- в значительной степени на состояние атмосферного воздуха влияют выбросы от передвижных источников, особенно автомобильный транспорт, на долю которых приходится около 79,7% общего объема выбросов (внешние транспортные потоки по ул. М.Грушевского, ул.Пестеля, ул.Промышленной, а также близлежащей железной дороги);

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

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

Индекс загрязнения атмосферного воздуха в районе (стационарный пост системы Гидрометеорологического центра Черного и Азовского морей №17 в районе Автовокзала) составляет 17,31, что выше среднего по Украине (8, 7). Высокий уровень обусловлен значительным уровнем загрязнения оксидами углерода и азота.

Предложения по улучшению состояния атмосферного воздуха:

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

4.1.3. Характеристика экологических условий

В соответствии с письмом Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/1297 от 01.12.2015г. по последним результатам мониторинга окружающей среды (питьевой воды, атмосферного воздуха, грунта, шума и электромагнитных излучений) в вышеуказанном районе (в границах разработки ДПТ) установлено следующее: вдоль автомагистрали ул. Промышленная наблюдается постоянное превышение допустимых уровней шума, в атмосферном воздухе превышение гранично допустимых концентраций (ГДК) оксида углерода.

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

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

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

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

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

- учет ландшафтных особенностей территории, оценка уровня изменений природного ландшафта под антропогенным воздействием;
- проведение застройки с учетом орографических и геологических особенностей территории, её эстетической ценности и инженерно-строительной оценки;
- оценка уровней акустического, электромагнитного загрязнения, загрязнения атмосферы, воды, грунтов и риска для здоровья населения;
- проведение озеленения и благоустройства с учетом таксации и инвентаризации особо ценных пород деревьев;
- организация поста наблюдений общегородской системы мониторинга за экологической ситуацией.

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

В экологическом отношении территория в границах разработки ДПТ относится к частично удовлетворительной, что обусловлено наличием ряда

действующих производственных и коммунально-складских предприятий, а также шумных магистралей общегородского и районного значения, возможного наличия подработанных территорий.

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

К составляющим экологической сети района относятся зеленые насаждения общего пользования: Дюковский сад, склоны автовокзала, парк-памятник садово-паркового искусства им. Ленинского комсомола, сквер им. П.И. Старостина, озеленение улиц. Данные территории формируют устойчивый экологический каркас, что является предпосылкой режима использования планировочной структуры и функционального зонирования относительно безопасной среды обитания.

4.1.4. Грунты

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

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

Основными источниками загрязнения грунтов является производственная деятельность промышленных, транспортных и коммунально-складских предприятий, работа коммунальных служб, а также вредные выбросы от внешних транспортных потоков по ул. М. Грушевского, ул. Пестеля, ул. Промышленной, а также близлежащей железной дороги.

МПП «Агрек», ООО «Кислородмаш», ООО «Олимп-Круг», Управление механизации транспорта находящиеся за пределами рассматриваемого микрорайона, в зоне влияния неблагоприятного воздействия, имеют собственные очистные сооружения промышленных и ливневых стоков.

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

В соответствии с письмом Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/1297 от 01.12.2015г. по последним результатам мониторинга окружающей среды в пробах грунта превышение ГДК цинка и меди, что, скорее всего, не связано с антропогенным воздействием. Уровни загрязнения другими элементами и тяжелыми металлами находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения является автотранспорт. При этом фактор загрязнения не относится к планировочным ограничениям, он находится в постоянно динамическом состоянии и зависит от многих

составляющих. Система организации дорожного движения комплексом мероприятий генерального плана города направлена на решение данной проблемы.

4.1.5. Геологическое строение

Поверхность территории, рассматриваемая в данном проекте, спокойная, равнинная с незначительным южным наклоном, представляет собой участок с абсолютными отметками дневной поверхности от 44,40 до 48,30 м. Уклоны поверхности 2-18%.

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

Согласно письму Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 12-1265 от 04.12.2015г. территория расположена в пределах лессового плато Причерноморской низменности. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного мехсостава, залегающими на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста, ниже по разрезу залегает толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелёными мэотическими глинами.

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений, уровень которых в ряде случаев залегает близко к поверхности земли, что обуславливает подтопление территории.

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

Таким образом, территория в границах улиц: Промышленная, Пестеля, Испанская, Парковая в г. Одессе характеризуется сложными инженерно-геологическими условиями, требует изучения и систематизации значительного объема архивных материалов.

На рассматриваемой территории расположено несколько гидрогеологических скважин, по которым ведутся режимные наблюдения за уровнем подземных вод.

Инженерно-геологические условия по степени пригодности под застройку – в целом пригодны. При разработке технической документации на следующих стадиях проектирования необходимо выполнить комплекс инженерно-геологических изысканий по специальной программе. Территория в границах разработки характеризуется наличием инженерной подготовки и инженерных коммуникаций. Для осуществления архитектурно-планировочных решений, принятых в данной работе, необходимо модернизировать вертикальную

планировку территории, благоустройство и озеленение, а также существующие инженерные коммуникации в соответствии со схемами инженерной подготовки территории и схемой магистральных инженерных сетей, сооружений, которые будут выполнены после согласования архитектурно-планировочного решения ДПТ.

4.1.6. Инженерно-строительная оценка

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

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

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

При проектировании зданий и сооружений необходимо предусматривать:

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

- конструктивные мероприятия защиты зданий и сооружений;

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

- инженерную подготовку строительных площадок, которая обеспечивает уменьшение влияния деформаций земной поверхности на здания и сооружения, а также защиту от подтопления, поверхностный сток дождевых вод.

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

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

4.1.7. Радиационное состояние

В соответствии с постановлением КМУ №106 от 23.07.1991 г. та №600 от 29.08.1994 г., город Одесса не входит в число территорий, которые пострадали от аварии на ЧАЭС. Уровни гамма-фона составляют 12-15 мкр/год., плотность загрязнения почв (цезием-137) < 1 ки/км². Природная радиоактивность не превышает нормированных величин, выходы природного „радона-222” не зафиксированы.

Контроль за радиационным состоянием проводится по контрольным точкам.

Система планировочных ограничений по данному фактору – отсутствует.

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

4.1.8. Электромагнитный фон

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

4.1.9. Акустический режим

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

Таблица 4.1.9.

| Наименование улицы | Интенсивность движения авт./час) | % грузового и обществ. транспорта в потоке | Средняя скорость движения км/час | Уровень шума на территор. жилой застройки, дБА | Превышение допустимого уровня шума, дБА | Шумозащитный разрыв, м |
|--------------------|----------------------------------|--|----------------------------------|--|---|------------------------|
| Грушевского | 3210/3420 | 10 | 50 | 78 | 13 | 80 |
| Ак.Воробьева | 690/830 | 20 | 60 | 74 | 9 | 34 |

Таким образом, уровни акустического загрязнения находятся в пределах 80 метров от линии движения. Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 % за счет реконструктивных мероприятий. Также проектом предлагаются мероприятия по шумо- и вибропоглощению по обе стороны магистрали:

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

Кроме того, снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов в соответствии с требованиями СНиП 11-12. Рекомендуется первую линию застройки проводить с применением шумозащитных строительных материалов, использование специальных оконных блоков, рациональное планирование квартир (выход спальных комнат в сторону дворовых пространств).

4.2. Характеристика современного использования территории

Рассматриваемая территория микрорайона расположена в селитебной западной планировочной зоне, в Малиновском административном районе и занимает площадь в границах разработки – 8,455 га. Границами разработки проекта приняты улицы: Промышленная, Пестеля, Испанская, Парковая.

Рассматриваемая территория находится в непосредственной близости к промрайону «Застава II» и крупному транспортному узлу – автовокзалу. Кварталы формируются жилыми улицами. Основная транспортная артерия данного района – улица М.Грушевского. Застройка квартала смешанная, представлена индивидуальными жилыми домами, малоэтажными блокированными жилыми домами и многоквартирными домами средней этажности (до 10 этажей), а также недействующими объектами коммунально-складской и транспортной инфраструктуры. Всё это является предпосылками для интенсивного освоения территории, увеличения этажности возводимых зданий. Производственная и коммунальная застройка почти полностью вытеснена жилой и общественной.

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

Таблица 4. 2.

| № п/п | Элементы территории | Показатели | |
|-------|-----------------------|-------------|------------|
| | | га | % |
| 1. | Жилая | 6,15 | 72,7 |
| 2. | Коммунально-складская | 0,45 | 5,4 |
| 3. | Улицы, площади | 1,85 | 21,9 |
| 4. | Всего | 8,45 | 100 |

4.2.1. Характеристика существующей застройки

Две трети рассматриваемой территории занимает жилая застройка, в том числе одна четвёртая часть – индивидуальная жилая застройка, по 5% территории отведены под общественные учреждения и объекты коммунально-складской и транспортной инфраструктуры. Всего селитебные территории составляют 73 %.

Этажность существующей многоквартирной жилой застройки в среднем 10 этажей, индивидуальной - 1-2 этажа, общественной – 2этажа. Население составляет ориентировочно 2555 человек.

На землях транспорта и другого назначения расположены такие объекты: склады, автомойки, гаражи, СТО.

На землях жилищной застройки расположены многоквартирные жилые дома различной этажности – 6 домов, ориентировочно 1022 квартиры (см. табл.10.1), и индивидуальные жилые дома – 20 шт.

Предприятия и учреждения обслуживания представлены следующими объектами: магазины продовольственного и непродовольственного ассортимента, салоны красоты, кафе, Дом молитв, ателье, фитнес-клуб, центр раннего развития детей, подростковый клуб, нежилые помещения, места хранения автотранспорта (гаражи, открытые стоянки).

4.2.2.Объекты культурного наследия, земли историко-культурного назначения

Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/257 от 14.12.2015г.:

«По имеющейся в управлении архивной и научной документации, на земельном участке в границах ДПТ объектов культурного наследия, определённых п.2 ст.2 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» и принятых под охрану государства в установленном действующим законодательством Украины порядке, не зафиксировано. Указанный земельный участок в границах разрабатываемого ДПТ к зонам охраны памятников не принадлежит.

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

4.2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

Улица Пестеля – магистральная улица районного значения регулируемого движения. Связывает промтерриторию «Застава-2» и частный сектор с магистралью общегородского значения – ул. М.Грушевского, по направлению в центр города. Ширина существующей проезжей части представляет 10,5 м (3 полосы движения в обоих направлениях). С обеих сторон обустроены пешеходные тротуары шириной 2,5м.

Улицы Испанская, Промышленная (от ул. Пестеля до ул. Почтовой), Парковая, Зелёный проспект, переулки Испанский, Пестеля – жилые межквартальные.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтовое покрытие.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской автобусный транспорт: маршрутные такси № 115, 124. Перевозка пассажиров в режимах экспресса осуществляется автобусами большой вместимости, а в режиме маршрутного такси в основном среднего класса. В обычном режиме движения перевозка осуществляется с обеспечением всех льготных категорий населения. Остановочные пункты городского транспорта находятся на улице Пестеля. Основной поток городского общественного транспорта проходит по ул. М.Грушевского.

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

4.2.4. Озеленение и благоустройство

Система зеленых насаждений территории микрорайона представлена объектами зеленого строительства улиц. Зеленые насаждения, расположенные на территориях усадебной жилой застройки, а также озеленённые дворы многоквартирных жилых домов и учреждений обслуживания создают вместе с объектами зеленого строительства улицы единый объем. Их общая площадь в границах разработки ориентировочно составляет 0,78 га.

В границах разработки отсутствуют природоохранные территории.

4.2.5. Планировочные ограничения

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

- санитарно-защитные зоны от открытых автостоянок легковых автомобилей, гаражей приняты исходя из числа машиномест, и составляют: 10м до жилых и общественных зданий при количестве автомобилей до 10шт.; 10м до общественных и 15м до жилых зданий при количестве автомобилей до 50шт.; 15м до общественных и 25м до жилых зданий при количестве автомобилей до 100шт.; 25м до общественных и 35м до жилых зданий при количестве автомобилей до 300шт.;
- санитарно-защитные зоны от станций технического обслуживания приняты исходя из числа постов и составляют 15 м до жилых и общественных зданий при количестве постов до 10шт.;
- санитарно-защитная зона МПП «Агрек» (производство асфальто-бетона) - 1000м;
- зона акустического дискомфорта железной дороги – 100 м;
- санитарно-защитная зона Управления механизации транспорта - 50м;
- санитарно-защитная зона АЗС – 50м.

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

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

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

В соответствии с научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев), утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008 г., рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. На рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия национального и местного значения.

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

На территории расположены трансформаторные подстанции. Их охранные зоны составляют 10 м. Охранная зона воздушной линии электропередач напряжением 110 кВ – 20м («Защита населения от воздействия электрического поля воздушных линий электропередачи напряжением 220 кВ и ниже,

удовлетворяющих требования Правил устройства электроустановок, не требуется» - ДБН 360-92**, п.10.25.). В охранных зонах ВЛ напряжением 110-220 кВ допускается по техническим условиям владельцев этих сетей и органов государственной пожарной охраны размещение коллективных гаражей легковых транспортных средств, производственных зданий и сооружений, выполненных из огнестойких материалов, и подъезд к ним в границах всей охранной зоны, в том числе под проводами ВЛ (ДБН 360-92**, п.8.23*);

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

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

- границы красных линий улиц:

Красные линии проходят вдоль улиц:

ул. Пестеля - 30 м;

ул. Промышленная – 20 м;

ул. Парковая - 20 м;

ул. Испанская - 20 м;

ул. Зелёный проспект - 15;

пер. Испанский - 15.

Красные линии приняты в соответствии с решениями магистральных улиц и улиц местного значения проекта генерального плана г. Одессы, а также утверждённой градостроительной документации.

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 «Укрэропроект» в 2010 году проекта «Сокращенного ТЭО реконструкции КП «Международный аэропорт «Одесса»).

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

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

А. Территория селитебного назначения – 73,4%.

Б. Территория коммунально-складского назначения – 5,3%.

В. Территория улиц, дорог и площадей – 21,3%.

В результате анализа существующей застройки в границах ДПТ выявлены потенциальные территориальные ресурсы. Это, прежде всего, имеющиеся участки недействующих коммунально-складских объектов и ветхий аварийный жилой фонд. Учитывая принадлежность рассматриваемой территории к территориям перспективного развития города, обладающими потенциальными благоприятными условиями для проживания, дальнейшее функционирование в этом районе недействующих производственных и коммунально-складских объектов, а также аварийных зданий является нецелесообразным.

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

Зона усадебной застройки. Участки усадебной застройки сохраняются в пределах границ землеотводов. На участках расположены 1-о - 2-х - 3-х этажные дома усадебного типа и сблокированные. На этих территориях возможна реконструкция без изменения целевого назначения земли.

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

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

6. Характеристика видов использования территории

6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта

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

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

Границами зон приняты:

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

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

Таблица 6.1.

| | Территориальные зоны |
|-------------|---|
| | I. Жилые зоны: |
| Ж-1 | Зона усадебной жилой застройки |
| Ж-4 | Зона смешанной многоквартирной жилой и общественной застройки |
| | III. Зоны транспортной инфраструктуры: |
| ТР-2 | Зона улиц, площадей, дорог |

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

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

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

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

2) Допустимые виды использования земельных участков.

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

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

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

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

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

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

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом территории. Структуру территории формируют магистральные улицы Пестеля и Промышленная. Улицы Парковая, Испанская, Зелёный проспект, переулок Испанский отнесены к категории жилых. Проектом предусмотрена реконструкция с расширением проезжих частей улиц до нормативных величин.

Намечается развитие социально-общественной застройки, ландшафтного упорядочения и рекреационного использования с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, представляется целесообразным дальнейшее развитие (перспективное строительство и использование территорий за пределами расчетного периода) на рассматриваемой территории предприятий непромышленного профиля, модернизация существующих предприятий с учетом использования высокотехнологичных процессов производства, современных технологий, сокращающих вредные выбросы в окружающую среду, мероприятий, предусматривающих шумо-звуко- и пыле-изоляцию и сокращение, в конечном итоге, санитарно-защитной зоны предприятий.

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

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

- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания (в т.ч. кафе, аптеки, детского дошкольного учреждения, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости, учреждений культуры и досуга и др.);
- 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.

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

8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков

I. Жилая зона.

Ж-1- Зона усадебной жилой застройки.

Преимущественные виды использования:

- индивидуальные жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия торговли;
- детские дошкольные учреждения;
- 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-4- Зона смешанной многоквартирной жилой застройки и общественная застройка повышенной и высотной этажности.

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- магазины продовольственных и непродовольственных товаров;
- лечебные учреждения;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или расположенные на первых уровнях зданий;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;
- общественные туалеты.

Допустимые виды использования:

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

ТР-2 – Зона улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования:

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

- подземные инженерные коммуникации;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

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

І. ЖИЛАЯ ЗОНА

Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки

| Градостроительные условия и ограничения: | | |
|--|--|---|
| 1 | Предельно допустимая высота строений | До 4-х этажей |
| 2 | Максимально допустимый процент застройки земельного участка | Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» |
| 3 | Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки) | Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.2 и приложения 3.2* |
| 4 | Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки | Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». |
| 5 | Планировочные ограничения | С учетом ДБН 360-92** (п. 7.32*), Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г. |
| 6 | Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений | Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4.6. |
| 7 | Охранные зоны инженерных коммуникаций | Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети». |
| 8 | Требования к необходимости 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 | Благоустройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного |

| | | |
|----|---|---|
| | благоустройства) | освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГС от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011. |
| 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» |
| 11 | Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта | В соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4) |
| 12 | Требования по охране культурного наследия | В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». |
| 13 | Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями | В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" |

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

| | | |
|--|---|--|
| Градостроительные условия и ограничения: | | |
| 1 | Предельно допустимая высота строений | Ограничение высотности застройки 150м. от дневной поверхности земли в соответствии со схемами существующих и проектных планировочных ограничений Генерального плана г.Одессы |
| 2 | Максимально допустимый процент застройки земельного участка | Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-20:2008 |
| 3 | Максимально допустимая | Согласно ДБН 360-92** |

| | | |
|----|--|---|
| | плотность населения (для жилой застройки) | «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.7, примечания 1-5. |
| 4 | Расстояния от проектируемых объектов до границ красных линий и линий регулирования застройки | Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». |
| 5 | Планировочные ограничения | С учетом СЗЗ коммунально-складских объектов, ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996г. |
| 6 | Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений | Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» п.3.13, приложения 3.1 (Протипожежні вимоги); «Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів» п.4.6. |
| 7 | Охранные зоны инженерных коммуникаций | Согласно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» додаток 8.1, 8.2, ДБН Д.2.4-16-2000 «Наружные инженерные сети». |
| 8 | Требования к необходимости 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) | Устройство, реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение, установка уличной мебели в соответствии с «Правилами благоустройства территории города (текстовая часть) в новой редакции», утверждены решением ОГСМ от 23.12.2011 г. № 1631-У1, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий» |
| 10 | Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей | В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3- |

| | | |
|----|---|--|
| | | 5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». |
| 11 | Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта | В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4) |
| 12 | Требования по охране культурного наследия | В соответствии с законом Украины «Про охрану культурного наследия», научной работой «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятников охранных исследований - г. Киев, 2008г.), ДБН Б.2.2-2-2008, ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». |
| 13 | Требования по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными возможностями | В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" |

9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории

Архитектурно-планировочная организация проектируемой территории принята в соответствии с утвержденным 25.03.2015г. генеральным планом г.Одессы, а также с учетом особенностей сложившейся застройки, ранее разработанной и согласованной градостроительной документации.

В 1990 году кооперативом «Содружество» был разработан проект детальной планировки жилого района «Слободка» пос.Зор. В 2006г. институтом ОАО «Одесгражданпроект» было разработано, а в 2007г. откорректировано градостроительное обоснование внесения изменений в ПДП микрорайона и эскизный проект застройки квартала в границах улиц: Зеленый проспект, Промышленная, Пестеля, Испанская.

В 2007г. институтом ОАО «Одесгражданпроект» было разработано градостроительное обоснование размещения объектов жилого и общественного назначения в квартале ограниченном улицами: Промышленная, Пестеля, Испанская, Парковая, Грушевского, Почтовая в г.Одессе.

Согласно вышеуказанной градостроительной документации на рассматриваемой территории предусматривалось размещение многоэтажной жилой застройки с использованием проектов секционных жилых домов улучшенной планировки, разработанных по индивидуальным проектам. Учреждения и предприятия обслуживания были запроектированы, как в отдельно стоящих, так и во встроенных помещениях развитой стилобатной части жилых домов расположенных вдоль улиц Промышленной и Пестеля. Транспортное обслуживание данного микрорайона было запроектировано с учетом общей транспортно-планировочной схемы, предусмотренной генеральным планом г.Одессы, утвержденном в 1989г., а также ПДП жилого района «Слободка» пос.Зор. Согласно этой схеме микрорайон ограничивался городскими и районными магистралями: ул.Промышленная, ул.Пестеля, ул.Грушевского и ул.Почтовая. Улицы Испанская, Зеленый проспект и Парковая – трактовались как внутримикрорайонный проезд.

Улицам микрорайона были присвоены следующие категории:

- ул.Грушевского – магистраль городского значения шириной в красных линиях 50м.;
- ул.Промышленная и ул.Пестеля – магистраль районного значения шириной в красных линиях соответственно 25 и 30м.;
- ул.Парковая и ул.Испанская – внутримикрорайонные проезды;
- ул.Почтовая – грузовая магистраль, проходящая вдоль железной дороги.

Проектом предусматривалась застройка 14-12-16-10-этажными секционными жилыми домами с улучшенной планировкой квартир. Жилая застройка планировалась осуществляться жилыми домами со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и офисами. По ул.Промышленной и ул.Парковой предусматривались детские сады на 220 мест (115мест +105мест). Строительство планировалось за счет сноса индивидуальной жилой застройки и частично 2-х этажных секционных жилых домов. Для хранения

индивидуального автотранспорта населения проектом предусматривалось строительство четырех 2-3-х этажных паркингов общей вместимостью 530 м/м.

Подъезды к жилым домам предусматривались с улиц ограничивающих квартал. В целом, планировочная композиция квартала подчинялась созданию комфортных условий для проживания населения. В полузамкнутых жилых дворах предусматривался необходимый набор площадок для отдыха, игр детей, спортивных и хозяйственных площадок.

На данный момент территория в границах разработки представлена: территорией селитебного назначения (73,4%); территорией коммунально-складского назначения (5,3%); территорией улиц, дорог и площадей (21,3%).

В утвержденном 25.03.2015г. генеральном плане г.Одессы территория в границах разработки проекта детального плана рассматривается как территория, обладающая потенциальными благоприятными условиями для проживания, и дальнейшее функционирование в этом районе недействующих производственных и коммунально-складских объектов, а также аварийных зданий считается нецелесообразным.

В результате анализа существующей застройки в границах ДПТ выявлены потенциальные территориальные ресурсы. Это, прежде всего, имеющиеся участки недействующих коммунально-складских объектов и ветхий аварийный жилой фонд.

Данным проектом ДПТ на первую очередь освоения (до 2022г.) предусматривается строительство многоквартирного жилья в четыре этапа: 1-й этап – двухсекционный, 16-этажный жилой дом на 139-квартир со встроенно-пристроенным магазином промтоваров и подземным паркингом на 50-машиномест за счет реконструкции коммунально-складской территории (ул. Пестеля,35 угол ул.Промышленной); 2-й этап – двухсекционный 16-этажный жилой дом на 126 -квартир с встроенно-пристроенным магазином смешанной торговли и подземным паркингом на 47-машиномест за счет сноса складского здания и отселения ветхого аварийного жилого дома (ул.Пестеля,33); 3-й этап – двухсекционный 16-этажный жилой дом на 128-квартир с встроенными офисными помещениями и подземным паркингом на 56-машиномест за счет сноса и отселения ветхого аварийного индивидуального жилья (ул.Промышленная,12, пер. Пестеля,9); 4-й этап – двухсекционный 16-этажный жилой дом на 128-квартир с встроенными офисными помещениями и подземным паркингом на 56-машиномест за счет реконструкции коммунально-складской территории (Зеленый проспект,30), а также сноса и отселения ветхого аварийного индивидуального жилья (ул.Испанская,13).

На расчетный срок реализации генерального плана города (до 2032г.) в границах разрабатываемого ДПТ предусмотрено строительство в три этапа: 1-й этап – двухсекционный 10-этажный жилой дом на 100-квартир с подземным паркингом на 40-машиномест за счет реконструкции коммунально-складской территории (ул.Парковая,76-77); 2-й этап – двухсекционный 16-этажный жилой дом на 128-квартир с подземным паркингом на 56-машиномест за счет сноса и отселения ветхого аварийного индивидуального жилья (пер. Пестеля 10-12); 3-й этап – строительство двухэтажного детского сада-ясель на 115-мест за счет сноса ветхого индивидуального жилого дома (ул.Промышленная,16-18).

Таблица 9.1

| № п/п | Наименование проектируемого объекта | Единица измерения | Показатели | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|
| | | | 1 этап реализации | Расчетный период | Общая площадь, м ² |
| <i>Многоэтажные жилые дома</i> | | | | | |
| 1 | 2-секционный 16-этажный жилой дом | квартир | 139 | 139 | 6931 |
| 2 | 2-секционный 16-этажный жилой дом | квартир | 126 | 126 | 7850 |
| 3 | 2-секционный 16-этажный жилой дом | квартир | 128 | 128 | 7659 |
| 4 | 2-секционный 16-этажный жилой дом | квартир | 128 | 128 | 7659 |
| 5 | 2-секционный 16-этажный жилой дом | квартир | 0 | 128 | 7659 |
| 6 | 2-секционный 10-этажный жилой дом | квартир | 0 | 100 | 6316 |
| | Итого: | квартир | 521 | 749 | 44074 |

Учреждения и предприятия обслуживания, в основном, размещаются во встроенно-пристроенных помещениях к жилым домам, расположенных вдоль ул. Пестеля и ул.Испанской.

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

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

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

Таблица 9.2

| п/п | Элементы территории | Всего в границах разработки проекта | |
|-----|-----------------------|-------------------------------------|---------------|
| | | га | % |
| 1. | Жилая | 6,60 | 78,1 |
| 2. | Коммунально-складская | 0,00 | 0,0 |
| 3. | Улицы, площади | 1,85 | 21,9 |
| 4. | Всего | 8,45 | 100,00 |

Таблица 9.3

| п/п | Элементы территории | Всего в границах разработки проекта | |
|-----|-----------------------|-------------------------------------|---------------|
| | | га | % |
| 1. | Жилая | 6,60 | 78,1 |
| 2. | Коммунально-складская | 0,00 | 0,0 |
| 3. | Улицы, площади | 1,85 | 21,9 |
| 4. | Всего | 8,45 | 100,00 |

10. Жилой фонд и расселение

Структура нового жилищного строительства определена исходя из приморского положения района.

Характеристика существующего многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 10.1.

Таблица 10.1.

| № № | Наименование | Общая площадь м ² | Кол-во квартир шт. | Кол-во жителей | Адрес |
|-----|--|------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| 1 | 13-14-и этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями | 19500* | 280* | 700* | Пер. Испанский, 1 |
| 2 | 10-и этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями | 14870 | 225 | 562* | Ул. Парковая, 77 |
| 3 | 10-и этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями | 7120 | 99 | 248* | Ул. Парковая, 77/1 |
| 4 | 10-и этажный жилой дом | 13600* | 200* | 500* | Ул. Парковая, 76 |
| 5 | 10-и этажный жилой дом | 8300* | 120* | 300* | Ул. Парковая, 79 |
| 6 | 10-и этажный жилой дом | 4680* | 78* | 195* | Ул. Парковая, 81 |
| 7 | Строящийся 10-и этажный жилой дом | 8267* | 136* | 340* | Пер. Испанский, 2 |
| | Итого: | 76337 | 1138 | 2845 | |

* расчетные данные, данные натурных обследований, эскизных проектов

Общее количество квартир многоквартирного жилого фонда - 1138 шт., количество жителей в них- 2845 чел., общая площадь – 76337 м².

Общее количество домов частного жилого фонда – 20 штук, количество жителей в них - 50 чел. (из расчёта один дом - одна семья), общая площадь ориентировочно - 3350 м².

На проектируемых участках предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки и детского дошкольного учреждения за счет реконструируемых территорий недействующих коммунально-складских учреждений и ветхой индивидуальной жилой застройки:

- 0,338 га (ул. Пестеля угол ул. Промышленной),
- 0,283 га (ул. Пестеля, 33),
- 0,256 га (ул. Промышленная угол ул. Зелёный проспект),
- 0,236 га (ул. Испанская угол ул. Зелёный проспект),
- 0,300 га (пер. Пестеля, 10-12),
- 0,440 га (ул. Парковая, 76-77),
- 0,350 га (ул. Промышленная, 16-18).

Общая площадь реконструируемых территорий – 2,203 га, на которых планируется строительство 6 многоэтажных многоквартирных домов, 4 из которых предусмотрены к размещению на первый этап реализации ДПТ от 3 до 7 лет, и детского дошкольного учреждения.

Этажность застройки принята с учетом сложившихся тенденций в данном квартале, классом жилья, архитектурно-планировочных требований и расчета продолжительности инсоляции. Учтены требования нормативных документов: ДБН 360-92**, ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2006.

Ниже, в таблицах 10.2., 10.3., 10.4., 10.5. приведены технико-экономические показатели по генеральному плану соответственно домов по ул. Пестеля угол ул. Промышленной, ул. Пестеля, 33, ул. Промышленная угол ул. Зелёный проспект, ул. Испанская угол ул. Зелёный проспект, а в таблице 10.6. технико-экономические показатели по объемно-планировочным решениям намерений застройщика проектируемых жилых домов в пределах детального плана на первый этап реализации.

Таблица 10.2.

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Существующее положение | Показатели по проекту |
|-------|--------------------|---------|------------------------|-----------------------|
| 1 | Площадь участка | га | <u>0,338</u> | <u>0,338</u> |
| | | % | 100,0 | 100,0 |
| 2 | Площадь застройки | га | <u>0,048</u> | <u>0,078</u> |
| | | % | 14,2 | 14,8 |
| 3 | Площадь покрытий | га | <u>0,240</u> | <u>0,210</u> |
| | | % | 71,0 | 62,1 |
| 4 | Площадь озеленения | га | <u>0,050</u> | <u>0,050</u> |
| | | % | 14,8 | 14,8 |

Таблица 10.3.

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Существующее положение | Показатели по проекту |
|-------|--------------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | Площадь участка | <u>га</u> % | <u>0,283</u> 100,0 | <u>0,283</u> 100,0 |
| 2 | Площадь застройки | <u>га</u> % | <u>0,069</u> 24,4 | <u>0,070</u> 24,7 |
| 3 | Площадь покрытий | <u>га</u> % | <u>0,149</u> 52,7 | <u>0,145</u> 51,2 |
| 4 | Площадь озеленения | <u>га</u> % | <u>0,065</u> 23,0 | <u>0,068</u> 24,0 |

Таблица 10.4.

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Существующее положение | Показатели по проекту |
|-------|--------------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | Площадь участка | <u>га</u> % | <u>0,256</u> 100,0 | <u>0,256</u> 100,0 |
| 2 | Площадь застройки | <u>га</u> % | <u>0,043</u> 16,8 | <u>0,078</u> 30,5 |
| 3 | Площадь покрытий | <u>га</u> % | <u>0,147</u> 57,4 | <u>0,105</u> 41,0 |
| 4 | Площадь озеленения | <u>га</u> % | <u>0,066</u> 25,8 | <u>0,073</u> 28,5 |

Таблица 10.5.

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Существующее положение | Показатели по проекту |
|-------|--------------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | Площадь участка | <u>га</u> % | <u>0,236</u> 100,0 | <u>0,236</u> 100,0 |
| 2 | Площадь застройки | <u>га</u> % | <u>0,032</u> 13,6 | <u>0,078</u> 33,1 |
| 3 | Площадь покрытий | <u>га</u> % | <u>0,124</u> 52,5 | <u>0,065</u> 27,5 |
| 4 | Площадь озеленения | <u>га</u> % | <u>0,08</u> 33,9 | <u>0,093</u> 39,4 |

Таблица 10.6.

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Жилой дом по ул. Пестеля угол ул. Промышленной | Жилой дом по ул. Пестеля, 33 | Жилой дом по ул. Промышленная угол ул. Зелёный проспект | Жилой дом по ул. Испанская угол ул. Зелёный проспект |
|-------|-----------------------|----------------|--|------------------------------|---|--|
| 1 | Этажность | шт. | 16 | 16 | 16 | 16 |
| 2 | Общая площадь квартир | м ² | 6932 | 6791 | 7659 | 7659 |

| | | | | | | |
|---|------------------------------|----------------|-------|-------|-----|-----|
| 3 | Количество квартир, в т.ч.: | шт. | 139 | 126 | 128 | 128 |
| 4 | • одно-комнатных | шт. | 77 | 64 | 34 | 34 |
| 5 | • двух-комнатных | шт. | 62 | 62 | 94 | 94 |
| 6 | Площадь встроенных помещений | м ² | 686,8 | 199,4 | - | - |

Общее количество квартир на расчётный этап в границах ДПТ 1895 шт. количество жителей в них- 4738 чел., общая площадь – 121.613,0 м².

Средняя этажность 10 этажей.

4738 чел. x 12,0 м²/чел. (ДБН 360-92**п. 3,8, прим.1) = 56.856,0 м² (5,86га)

Расчётная площадь, необходимая для обслуживания многоквартирных жилых домов **5,86 га**. Фактическая площадь участков под многоквартирную жилую застройку **6,00 га**.

11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов

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

Размещение новых учреждений обслуживания намечается, в основном, во встроенно-пристроенных помещениях проектируемых жилых домов. В строящемся 10-этажном жилом доме по пер.Испанскому будет размещаться детский досуговый центр общей площадью 290,0 м².

Данной работой выявлен дефицит культурно-развлекательных и досуговых учреждений в рассматриваемом микрорайоне. Согласно генеральному плану г.Одессы, размещение культурно-развлекательных и торгово-развлекательных учреждений планируется на реконструируемых производственных и коммунально-складских территориях: по ул. Раскидайловской возле парка «Дюковский сад», по ул. М.Грушевского угол ул. Пестеля, между ул. Промышленной и И.Микитенко, по ул. Ак.Воробьёва угол ул. Агрономической.

В отдельно-стоящем здании будут размещаться детское дошкольное учреждение на 115 мест. Этажность здания – 2 этажа, площадь территории детского сада – 0,345 га.

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

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

Таблица 11.1

| Учреждения, предприятия, сооружения | Единица измерения | Нормативная величина в расчёте на 1 тыс. чел. | Существующая потребность | Существующая обеспеченность | Потребность на расч. срок реализации | Обеспеченность на расч. срок реализации | Наличие предприятий и учреждений обслуживания |
|---|-------------------|---|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|--|
| Население | тыс. чел | - | 2,555 | | 4,713 | | |
| 1. УЧРЕЖДЕНИЯ НАРОДНОГО ОБРАЗОВАНИЯ | | | | | | | |
| Детские дошкольные учреждения | Мест | 37,5* | 96 | + | 177 | + | *Детский сад-ясли №209, ул.Парковая, 53 *Проектируемый детский сад на 115 мест |
| Общеобразовательные школы | Мест | 133,5* | 341 | + | 629 | + | *ООШ I-III ступеней №11, ул. Ак.Воробьёва, 6 *ООШ I-III ступеней №61, ул. Ак.Воробьёва, 20/1 *ООШ I-III ступеней №120, ул. Дальницкая,58 * Центр раннего развития детей, ул.Парковая, 77/1 |
| Внешкольные учреждения жилых районов | По заданию | - | + | + | + | + | *Языковой центр, ул. Ак.Воробьёва, 6 *Танцевальная школа, ул. Парковая, 77 |
| 2. УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, СПОРТИВНЫЕ И ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ | | | | | | | |
| Поликлиники, амбулатории, диспансеры | Посещений в смену | 24 | 61 | + | 113 | + | *Городская поликлиника №1, ул. Житомирская, 2 *Городская поликлиника №11, ул. Ак.Воробьёва, 5 к3 *Центр первичной медико-санитарной помощи №10, ул. Житомирская, 2 *Городская стоматологическая поликлиника №5, ул.Одесская,17 *Городская детская поликлиника№7, ул.Бугаёвская,46 *Детская поликлиника, Областная детская клиническая больница, ул. Ак.Воробьёва, 3 |
| Аптеки | Объект | 0,09 | 1 | + | 1 | + | * Аптека, ул. Парковая, 77 * Аптека, ул. Парковая, 75Б |
| Спортивные | м ² | 80 | 204,4 | + | 377,0 | + | * Фитнес-клуб, ул. Парковая, 77 |

| | | | | | | | |
|---|----------------------------|-----|-------|---|-------|---|--|
| залы общего пользования | площади пола | | | | | | *Одесская областная федерация тхеквандо ВТФ, ул. Ак.Воробьева, 20/1 *Стадион, пер.Спортивный |
| 3. УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА, КУЛЬТОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ | | | | | | | |
| Помещения для культурно-массовой работы с населением | Посетительских мест | 15 | 38 | + | 71 | + | *Одесский культурный центр, ул.В.Стуса, 2Б/7 *Подростковый клуб, ул. Парковая, 77/1 *Банкет-холл, ул.Разумовская, 31 * Детский досуговый центр в строящемся жилом доме по пер.Испанскому,2 |
| Танцевальные залы | Мест | 6 | 15 | - | 28 | + | * Проектируемый торгово-развлекательный центр по ул. Раскидайловской возле парка «Дюковский сад» |
| Клубные учреждения и центры досуга | Посетительских мест | 35 | 89 | + | 165 | + | * Проектируемый ТРЦ по ул. М.Грушевского угол ул. Пестеля * Проектируемый ТРЦ между ул. Промышленной и И.Микитенко * Проектируемый ТРЦ по ул. Ак.Воробьева угол ул. Агрономической. |
| Городские массовые библиотеки | чит. мест | 2 | 5 | + | 9 | + | *Детская библиотека № 24, ул.Фабричная, 1/2 * Одесская областная научная медицинская библиотека, ул. Ак.Воробьева, 20/1 |
| 4. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ | | | | | | | |
| Магазины | м ² торг. площ. | 100 | 255,5 | + | 471,3 | + | *Продуктовый магазин, ул. Пестеля, 31 *Продуктовый магазин, ул. Парковая, 73А *Продуктовый магазин, ул. Промышленная, 127 *Продуктовый магазин, ул. Радиальная, 115 *Продуктовый магазин, ул. Самодеятельности, 34 *Универсам, пер. Испанский, 1 * Супермаркет, ул. Парковая, 77 |
| Предприятия общественного питания | Мест | 7 | 18 | + | 33 | + | *Бар, ул. Парковая, 75Б *Ресторан, ул. М.Грушевского, 39/1 к1 |
| Предприятия бытового обслуживания | Рабочих мест | 2 | 5 | + | 9 | + | *Швейное ателье, ул. Парковая, 77 *Салон-парикмахерская, ул. Промышленная, 127 *Салон красоты, пер. Испанский, 1 *Студия красоты, ул. Парковая, 77 *Салон красоты, ул. Парковая, 77/1 |

| | | | | | | | |
|--|----------------|------|---------------|---|---------------|---|--|
| | | | | | | | *Центр бытовых услуг, ул.Партизанская, 8 |
| Прачечные/ химчистки | кг белья /с | 10/4 | 25,6/ 10,2 | + | 47,1/ 18,9 | + | *Химчистка, ул. Дальницкая, 45 |
| 5. ОРГАНИЗАЦИИ И УЧРЕЖДЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ, ПРОЕКТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, КРЕДИТНО-ФИНАНСОВЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ СВЯЗИ | | | | | | | |
| Отделения связи | Объект | 0,16 | 1 | + | 1 | + | *Гор.отделение связи №31, ул.С.Ядова, 61Б *Гор.отделение связи №98, ул.Брестская, 16 |
| Отделения банков | Опер. касса | 0,03 | 1 | + | 1 | + | *Банк, ул.М.Грушевского, 39Б *Банк, ул.Бугаёвская,21 *Банк, ул.Бугаёвская,21В |
| 6. УЧРЕЖДЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА | | | | | | | |
| ЖКС | Объект | 0,05 | 1 | + | 1 | + | *ЖКС «Хмельницкий», ул.Средняя, 47 |
| Пожарное депо | Пож. авто. | 0,07 | 1 | + | 1 | + | *СППЧ №5, ул.Михайловская, 3 *Проектное пожарное ДЕПО, ул.Проектная 11 *Проектное пожарное ДЕПО, ул.Химическая 1 |

12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок

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

Генеральным планом предусмотрено создание магистрали непрерывного движения «Север-Юг-2». В отличие от создания магистрали «Север-Юг-1», совпадая с ней от северного промузла до улицы Известковой, магистраль пройдет по ул. Академика Воробьева, Пестеля, ряда новых участков сети, намеченных к строительству. В районе аэропорта «Одесса» их трассы вновь совпадут, и дальше, по проектной магистрали Проектная-23, минуя Таировское кладбище с западной стороны, выйдут в направлении Ильичевска. Таким образом на расчётный этап улица Пестеля получит категорию магистрали общегородского значения нерегулируемого движения. На её пересечение с другой магистралью общегородского значения нерегулируемого движения ул.М.Грушевского предполагается создание развязки в разных уровнях. Размещение многоуровневой развязки планируется за счёт территорий выносимых объектов коммунально-складского и транспортного назначения по ул. Пестеля и ул. Ак.Воробьева. На первую же очередь реализации генерального плана ул. Пестеля остаётся магистралью районного значения с красными линиями, принятыми имеющейся градостроительной документацией 30м и шириной проезжей части 10,5м.

Жилые улицы реконструируются с расширением проезжей части до нормативных величин.

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

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

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

Параметры улиц в красных линиях были определены, исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной сети города и требований нормативной документации ДБН 360 -

92** "Планирования и застройка городских и сельских поселений", В.2.3 - 5 - 2001 "Улицы и дороги населенных пунктов" и представлены в таблице 12.1.

Таблица 12.1

| № | Наименование улицы | Функция | Ширина в красных линиях, м. | Ширина проезжей части, м. |
|---|--------------------|--|-----------------------------|---------------------------|
| 1 | Пестеля | Магистральная улица общегородского значения, нерегулируемое движение, реконструируется | 30,00 | 10,50 |
| 2 | Промышленная | Жилая улица (в границах ДПТ) | 20,00 | 6,00 |
| 3 | Испанская | Жилая улица | 20,00 | 6,00 |
| 4 | Парковая | Жилая улица | 20,00 | 7,00 |
| 5 | Зелёный проспект | Жилая улица | 15,00 | 6,00 |
| 6 | Пер.Испанский | Жилая улица | 15,00 | 6,00 |

Таблица 12.2

| № 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 периферийной зоне города | 0,5 | 0,1 |

На расчетный период на рассматриваемой территории предполагается размещение новых 749 квартир, большая часть из которых однокомнатные и двухкомнатные, т.к. жилые дома представлены эконоом классом и предназначены для молодых активных семей.

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

- для однокомнатных квартир $283 \times 0,5 \times 0,5 = 71$ машино-места;
- для остальных квартир $466 \times 0,5 = 233$ машино-места.

Для временного хранения $749 \times 0,1 = 75$ машино-мест.

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей составит $71 + 233 = 304$ машино-место. Для временного хранения **75** машино-места.

Вместимость проектируемых паркингов **305** машино-мест. Придомовых стоянок - **79** машино-мест.

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 - 300 автомобилей на 1000 человек, при расчете целесообразно учитывать минимальное количество машино-мест, принятых для городов с уровнем автомобилизации до 280 автомобилей на 1000 человек.

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

13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений

13.1. Водоснабжение и канализация

Источником водоснабжения данного района является водопроводная насосная станция «Столбовая» (проектная мощность 14,00 тыс.м³/сут.) с местом подключения проектируемого водопровода в существующий водовод Ø 600 по улицам Промышленная и Парковая. В пределах проектируемой территории, по ул. Зелёный проспект и Испанской проходит сеть водопровода Ø150, по пер.Испанскому – Ø100, которые являются частью централизованной системы водоснабжения города.

Согласно письму филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 6296-09/14033 от 16.12.2015г. протяжённость водопроводных сетей в пределах указанных границ ориентировочно составляет 0,608 км. Объем водопотребления составляет 0,307 тыс. м³/сут.

Водоотведение проектируемого района предусматривается самотёком в городской канализационный коллектор Ø 900 по ул. Промышленной (бассейн канализования «Северный»). Сеть самотёчной канализации проходит по ул. Пестеля - Ø350, по ул.Парковой – Ø150. Протяжённость сетей водоотведения в пределах указанных улиц составляет около 0,428 км. Объем водоотведения составляет 0,304 тыс. м³/сут.

С увеличением объёма жилого фонда увеличится водопотребление и водоотведение микрорайона (ориентировочно до 1,3 тыс. м³/сут. на расчётный этап), а соответственно и нагрузка на инженерные сети. Большая часть водопроводных и канализационных сетей амортизирована и требует замены.

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

В связи с тем, что централизованный водопровод является основным источником воды, полив предусматривается из хозяйственно-питьевого водопровода два раза в сутки по два часа в часы минимального водопотребления.

На расчётный срок генеральным планом г. Одессы предусмотрена прокладка сетей водопровода по ул. Промышленной и ул. М.Грушевского.

Сточные воды поступают самотёком через общесплавные коллекторы к канализационной насосной станции «Бугаёвская» и перекачиваются на очистные сооружения.

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

На расчётный срок генеральным планом г. Одессы предусмотрено развитие канализационной сети рассматриваемого микрорайона: развитие сети хозяйственно-бытовой самотёчной канализации, прокладка коллектора хозяйственно-бытовой канализации глубокого заложения вдоль улиц М.Грушевского, Пестеля, Промышленной в западном направлении.

Данные проектные решения являются исходными данными для подготовки технических условий на последующих стадиях проектирования. Места подключения и мероприятия, связанные с подключением к городским системам, а также по реконструкции сооружений и сети общегородских систем и их стоимость определяются на последующих стадиях проектирования согласно техническим условиям филиала "Инфоксводоканал" ООО "Инфокс".

13.2. Электроснабжение

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

В соответствии с письмом ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-6170 от 27.11.2015г. объем суммарного потребления электроэнергии – 8,5 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 3,2МВт. С увеличением объема жилого фонда увеличится потребление электроэнергии (ориентировочно до 12,0МВт на расчётный этап).

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

1. На главной понизительной подстанции провести реконструкцию.
2. Для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества распределительных пунктов 6кВ (РП-6кВ), закрытых трансформаторных подстанций 6/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-6/0,4кВ). Расположение, количество, мощность РП-6кВ, ТП-6/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.
3. Электроснабжение рассматриваемого района предусмотрено на напряжении 6-0,4кВ кабельными линиями электропередачи от новых и

существующих ТП-6/0,4кВ.

4. В течение всего расчетного периода необходимо проводить реконструкцию и расширение электрических сетей 6кВ и 0,4кВ, замену изношенного и морально устаревшего оборудования, внедрять энергосберегающее оборудование и технологии.

13.3. Тепло- и газоснабжение

В границах разработки ДПТ отсутствуют источники тепла. На данной территории нет магистральных и распределительных тепловых сетей, отсутствуют абоненты, получающие теплоэнергию от централизованных источников тепла от коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы».

Для одноэтажной, малоэтажной застройки предусматриваются автономные источники теплоснабжения.

Теплоснабжение многоквартирных многоэтажных домов производится от пообъектных крышных котелен.

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

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

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

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

С целью улучшения экологического состояния окружающей среды, экономии топливно-энергетических ресурсов, дальнейшего повышения коэффициента эффективности превращения энергии, в том числе за счет отказа от строительства внешних тепловых сетей, на дальнейших этапах проектирования предлагается применение нетрадиционных источников теплоснабжения. Необходимо также рассмотреть возможность применения в архитектурных решениях объектов термо-ветро-установок в комплексе с теплогенераторами для систем отопления и горячего водоснабжения.

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

Газоснабжение существующих и новых потребителей на рассматриваемой территории решается от существующих сетей и 3х объектов ГРП (ШРП).

В соответствии с письмом ПАО «Одессгаз» № 3183-09 от 07.12.2015г. на сегодня, на рассматриваемой территории проложены газопроводы среднего давления по ул. Промышленной, Зелёному проспекту. Существующий расход газа 0,875 млн. м³/год, в т.ч. на коммунально-бытовые нужды – 0,748 млн. м³/год, протяжённость газопроводов в границах разработки проекта – 5,282 км, в т.ч. среднего давления – 1,728км, низкого давления – 3,554км.

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

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

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

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

13.4. Сети связи

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

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

13.5. Противопожарные мероприятия

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

Проектом предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- строительство системы магистральных улиц для обеспечения транспортных связей проектируемой территории с остальными районами города;
- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;
- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на магистральные и жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях

пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин;

- наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов, установленных на водопроводных сетях, а также от существующих и проектируемых пожарных резервуаров, размещаемых в микрорайоне.

Обслуживание существующей жилой застройки, учреждений и предприятий обслуживания, а также проектируемой жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры предусмотрено пожарным депо СГПЧ №5, подлежащим согласно утвержденному генеральному плану города к выносу с ул. Михайловской, 3 в коммунально-складскую зону в районе станций Одесса-товарная и Одесса-поездная. Также генеральным планом города предусмотрено новое пожарное депо на пересечении улиц Химической и Степной.

Расчетное число населения в границах разработки ДПТ 4738 человек. Для территории, на которой проживает от 1 до 5 тыс. жителей, количество одновременных пожаров – 1, расход воды на внешнее пожаротушение – 10 л/с. на 1 пожар (в соотв. с табл.3 ДБН В.2.5-74:2013). Расход воды на внешнее пожаротушение предлагаемых домов приведён в таблице 13.5. (в соотв. с табл.4 ДБН В.2.5-74:2013). Приведенные цифры не являются окончательными и могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

Таблица 13.5.

| № п/п | Наименование объекта проектирования | Строительный объем, тыс. м ³ | Расход на внешнее пожаротушение |
|-------|---|---|---------------------------------|
| 1 | Жилой дом по ул. Пестеля угол ул. Промышленной | 39,500 | 25 |
| 2 | Жилой дом по ул. Пестеля, 33 | 42,000 | 25 |
| 3 | Жилой дом по ул. Промышленная угол ул. Зелёный проспект | 38,000 | 25 |
| 4 | Жилой дом по ул. Испанская угол ул. Зелёный проспект | 38,000 | 25 |
| 5 | Жилой дом по пер. Пестеля, 10-12 | 38,000 | 25 |
| 6 | Жилой дом по ул. Парковой, 76-77 | 32,000 | 20 |

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

По данным о существующем состоянии в геологическом строении территории принимают участие такие четвертичные отложения, как глины, лессовидные суглинки, известняки мощностью до 4м, (I тип просадки по грунтовым условиям) и пески, которые будут служить естественной основой фундаментов зданий и сооружений. В отложениях известняка может встречаться карст в виде мелких форм - трещин, каверн, пустот, полостей.

По инженерно-строительным условиям данная территория является благоприятной для застройки.

Строительное освоение микрорайона нарушит гидрологический режим территории, а потому без выполнения соответствующих инженерных мероприятий по защите от подтопления зданий, сооружений и коммуникаций может привести к повышению уровня грунтовых вод и активизации процесса подтопления.

При строительном освоении территории в целях ликвидации и предупреждения появления негативных геологических явлений необходимо выполнить следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

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

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

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

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

Все подземные коммуникации необходимо выполнять из стойких антикоррозионных материалов.

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

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

баллов (в зоне изменения фоновой сейсмичности). При застройке таких территорий необходимо предусматривать проведение детальных тщательных инженерно-геологических и гидрогеологических исследований с целью выявления зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород, запрещается размещение зданий и сооружений без выполнения специальных мероприятий по инженерной защите территорий застройки. Инженерное обеспечение и благоустройство территории должны соответствовать ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрой території».

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

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

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

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

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

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

В рамках "Северного" бассейна система дождевой канализации общесплавная: сбор хозяйственно – бытовых и дождевых сточных вод с территории микрорайона осуществляется сетью общесплавной самотечной системой канализации и направляется на СБО «Северная». Магистральный коллектор по ул. Балковской принимает стоки с завода Пресов и ул. Промышленной, с территории Фрунзенского бассейна и частично Приморского бассейна в Приморский коллектора глубокого заложения диаметром 2 940 мм (подключение в районе ул. Краснослободская), с восточной части бассейна ул.

Балковской и района Слободки. Поскольку существующая общесплавная сеть имеет недостаточную пропускную способность, генеральным планом г.Одессы предусмотрена прокладка коллектора ливневой канализации глубокого заложения по ул. Н.Боровского, ул. Промышленной, через ул.Пестеля (в границах ДПТ), по ул. Ак.Воробьёва до СБО «Северная» - Поля фильтрации. К этому коллектору подключается внутриквартальная самотёчная сеть ливневой канализации с улиц Испанская, Парковая, Промышленная, М.Грушевского и др. Кроме того ливневой коллектор по ул. Балковской подлежит тщательному обследованию с последующей реконструкцией и прочисткой для осуществления нормативного водоотведения с прилегающих территорий города.

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

Предлагаемые мероприятия по улучшению сбора и отвода дождевых вод:

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

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

Разработка конкретных мероприятий по организации рельефа внутриквартальных территорий, строительства водоотводных лотков и внутриквартальной сети дождевой канализации выполняется на следующей стадии проектирования (П, Р). Стоимость мероприятий по вертикальной планировке и организации отведения поверхностных вод относится к стоимости проектирования зданий, сооружений, дорог и улиц.

15. Комплексное благоустройство и озеленение территории

Соответственно требованиям ДБН 360-92** (п. 5.4, таблица 5.1) норматив зеленых насаждений общего пользования общегородского значения составляет 7-10 м²/чел.

В результате проектных архитектурно-планировочных решений площадь зеленых насаждений в границах разработки ДПТ увеличивается на 0,85 га за счет формирования озеленённых дворов жилой и общественной застройки и создания экранирующего озеленения вдоль транспортных магистралей. Таким образом, площадь зеленых насаждений общего пользования на расчетный период составит 1,63 га или 19,3% от площади территории.

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

Проектом предусматриваются:

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

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

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

16. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды

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

1) Защита атмосферы и почв от загрязнения.

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

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

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

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

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

Мероприятия по инженерной подготовке территории предусматривают:

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

Мероприятия, предупреждающие загрязнение почв:

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

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

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

Основными источниками шума на проектируемой территории являются:

- общественный городской транспорт и легковой автотранспорт;

- железная дорога;
- детские и спортивные площадки;
- трансформаторные подстанции.

Шумозащита сводится к следующим мероприятиям:

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

3) Регулирование микроклимата.

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

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

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

Решениями, принятыми при разработке детального плана территории в границах улиц: Промышленная, Пестеля, Испанская, Парковая в г. Одессе предусматриваются следующие мероприятия:

- детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков;
- оценка и анализ возможности строительства 16-этажных жилых домов:
 - ул. Пестеля угол ул. Промышленной,
 - ул. Пестеля, 33,
 - ул. Промышленная угол ул. Зелёный проспект,
 - ул. Испанская угол ул. Зелёный проспект;
- строительство детского дошкольного учреждения на 115мест;
- определение необходимого количества объектов обслуживания, путей расширения социальной инфраструктуры;
- упорядочение транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях, организация мест хранения автотранспорта граждан.

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя строительство 4-х 16-этажного двух-секционного жилых домов.

18. Перечень исходных данных

1. Решение Одесского городского совета про разработку детального плана территории в границах улиц: Промышленная, Пестеля, Испанская, Парковая в г. Одессе № 6942-VI от 10.09.2015 г.
2. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 12-1265 от 04.12.2015г.
3. Письмо Малиновской районной администрации № 4019/01-20 от 04.12.2015г.
4. Письмо Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, Одесского городского управления № 3/1297 от 01.12.2015
5. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации №01-13/257 от 14.12.2015г.
6. Письмо Главного управления ГСЧС Украины в Одесской области № 03/7121/10 от 09.12.2015г.
7. Письмо Департамента оборонной работы, гражданской защиты и взаимодействия с правоохранительными органами № 04-25/1253 от 01.12.2015г.
8. Письмо Департамента транспорта, связи и организации дорожного движения Одесского городского совета № 01-14/2865 от 27.11.2015г.
9. Письмо Управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы ПАО «Одесагаз» № 3186/09 от 07.12.2015г.
10. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-6170 от 27.11.2015г.
11. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 6296-09/14033 от 16.12.2015г.
12. «Градостроительное обоснование размещения объектов жилого и общественного назначения в квартале ограниченном ул. Промышленная, Пестеля, Грушевского, Почтовая в г.Одессе», ОАО «Одесгражданпроект», 2007г.

19. Техничко-экономические показатели

| Название показателей | Единицы измерения | Значение показателей | | |
|---|---|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | Существующее положение | Этап от 3 до 7 лет | Этап от 15 до 20 лет |
| Территория | | | | |
| Территория в границах проекта, в т. ч.: | <u>Га</u> % | <u>8,45</u> 100 | <u>8,45</u> 100 | <u>8,45</u> 100 |
| - жилая застройка, в т. ч.: | <u>Га</u> % | <u>6,15</u> 72,80 | <u>6,60</u> 78,10 | <u>6,60</u> 78,10 |
| а) кварталы усадебной застройки | <u>Га</u> % | <u>2,28</u> 27,00 | <u>1,65</u> 19,60 | <u>0,60</u> 7,00 |
| б) кварталы многоквартирной застройки (с учётом общежитий) | <u>Га</u> % | <u>3,87</u> 45,80 | <u>4,95</u> 58,60 | <u>6,00</u> 71,00 |
| - участки учреждений и предприятий обслуживания | <u>Га</u> % | <u>0,00</u> 0,00 | <u>0,00</u> 0,00 | <u>0,00</u> 0,00 |
| - зелёные насаждения | <u>Га</u> % | <u>0,78</u> 9,23 | <u>1,20</u> 14,20 | <u>1,63</u> 19,29 |
| - улицы, площади | <u>Га</u> % | <u>1,85</u> 21,90 | <u>1,85</u> 21,90 | <u>1,85</u> 21,90 |
| Территория (участки) застройки другого назначения (транспортной, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной) | <u>Га</u> % | <u>0,45</u> 5,40 | <u>0,00</u> 0,00 | <u>0,00</u> 0,00 |
| - другие территории | <u>Га</u> % | <u>0,00</u> 0,00 | <u>0,00</u> 0,00 | <u>0,00</u> 0,00 |
| Население | | | | |
| Численность населения, всего, в т.ч.: | тыс.чел. | 2,555 | 4,193 | 4,738 |
| - в усадебной застройке | тыс.чел. | 0,050 | 0,045 | 0,020 |
| - в многоквартирной застройке (с учётом общежитий) | тыс.чел. | 2,505 | 4,148 | 4,718 |
| Плотность населения , в т.ч.: | чел./га | 302 | 496 | 561 |
| - в усадебной застройке | чел./га | 22 | 27 | 33 |
| - в многоквартирной застройке (с учётом общежитий) | чел./га | 647 | 838 | 786 |
| Жилой фонд | | | | |
| Жилой фонд, всего в т.ч.: | тыс.м ² <u>общей пл.</u> % | <u>71,420</u> 100 | <u>108,948</u> 100 | <u>121,613</u> 100 |
| - усадебный | тыс.м ² % | <u>3,350</u> 4,70 | <u>2,510</u> 2,30 | <u>1,200</u> 1,00 |

| | | | | |
|--|---------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| - многоквартирный | тыс.м ² % | 68,070 95,30 | 106,438 97,70 | 120,413 99,00 |
| Средняя жилая обеспеченность, в т.ч.: | м ² /чел. | 28,0 | 26,0 | 25,7 |
| - в усадебной застройке | м ² /чел. | 67,0 | 55,8 | 60,0 |
| - в многоквартирной застройке (с учётом общежитий) | м ² /чел. | 27,2 | 25,7 | 25,5 |
| Выбытие жилого фонда | тыс.м ² общ. пл. | - | 0,84 | 1,31 |
| Жилое строительство, всего: | тыс.м ² общей пл. | - | 30,10 | 44,07 |
| в т.ч. по видам: | | | | |
| - усадебная застройка (одноквартирная) | тыс.м ² домов | - | 0,00 | 0,00 |
| - многоквартирная застройка | тыс.м ² домов | 8,27 1 | 30,10 4 | 44,07 6 |
| из неё: | | | | |
| - малоэтажная (1-3 этажа) | тыс.м ² домов | - | 0,00 | 0,00 |
| - среднеэтажная (4-5 этажей) | тыс.м ² домов | - | 0,00 | 0,00 |
| - многоэтажная (6 этажей и выше) | тыс.м ² домов | 8,27 1 | 30,10 4 | 44,07 6 |
| в т.ч. этажей: | | | | |
| - 6-9 | тыс.м ² домов | - | 0,00 | 0,00 |
| - 10 и выше | тыс.м ² домов | 8,27 1 | 30,10 4 | 44,07 6 |
| Учреждения и предприятия обслуживания | | | | |
| Дошкольные учебные заведения | мест | + | + | + |
| Общеобразовательные учебные заведения | учащихся | + | + | + |
| Поликлиники | посещ. в смену | + | + | + |
| Спортивные залы общего пользования | м ² пл. пола | + | + | + |
| Магазины | м ² торг.пл. | + | + | + |
| Предприятия общественного питания | мест | + | + | + |
| Предприятия бытового обслуживания | раб. мест | + | + | + |
| Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт | | | | |
| Протяженность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.: | км | 1,65 | 1,65 | 1,65 |

| | | | | |
|--|-------------------------------|-------|----------|----------|
| - магистральные улицы общегородского значения | км | 0,00 | 0,00 | 0,20 |
| - магистральные улицы районного значения | км | 0,63 | 0,63 | 0,43 |
| Количество транспортных развязок в разных уровнях | единиц | - | - | - |
| Количество подземных и наземных пешеходных переходов | единиц | 0 | 3 | 3 |
| Плотность улично-дорожной сети, всего, в т.ч.: | км/км ² | 19,50 | 19,50 | 19,50 |
| - магистральной сети | км/км ² | 7,45 | 7,45 | 7,45 |
| Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц), всего, в т.ч.: | км | 0,20 | 0,20 | 0,20 |
| - трамвай | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - троллейбус | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - автобус | | 0,20 | 0,20 | 0,20 |
| Плотность сети наземного общественного транспорта | км/км ² | 2,37 | 2,37 | 2,37 |
| Гаражи для постоянного хран- нения легковых автомобилей * | маш.- мест | 0,00 | 209 | 305 |
| Гаражи для временного хранения легковых автомобилей* | маш.- мест | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Открытые стоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей* | маш.- мест | 92 | 147 | 171 |
| Инженерное оборудование | | | | |
| <i>Водоснабжение</i> | | | | |
| Водопотребление, всего | тыс.м ³ /сут. | 0,3 | 1,1 | 1,3 |
| <i>Канализация</i> | | | | |
| Суммарный объём сточных вод | тыс. м ³ / сут. | 0,3 | 1,1 | 1,3 |
| <i>Электроснабжение</i> | | | | |
| Потребление суммарное | МВт | 8,50 | 8,05 | 12,07 |
| Количество квартир, оборудованных электроприборами | единиц | 1022 | 1677 | 1895 |
| <i>Газоснабжение</i> | | | | |
| Затраты газа | млн.м ³ /год | 0,875 | 1,05 | 1,18 |
| Протяженность газовых сетей (строительство) | км | 5,3 | 5,3(0,0) | 5,3(0,0) |

| | | | | |
|--|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <i>Теплоснабжение</i> | | | | |
| Потребление общее | МВт | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Протяженность сетей (строительство, перекладывание) | км | 0,00 | 0,00 | 0,00(0,0) |
| Инженерная подготовка и благоустройство | | | | |
| Территория застройки, требующая мероприятий по инженерной подготовке | $\frac{\text{Га}}{\% \text{ тер.}}$ | $\frac{0,00}{0,00}$ | $\frac{0,00}{0,00}$ | $\frac{0,00}{0,00}$ |
| Протяженность закрытых водостоков | км | 0,00 | 1,26 | 1,26 |
| Охрана окружающей среды | | | | |
| Санитарно-защитные зоны | Га | 6,41 | 0,62 | 0,62 |

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