

ЧАО «Одесгражданпроект»

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

в границах улиц

**Разумовской, Балковской,
Колонтаевской, Косвенной в г. Одессе**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета

Директор

Медведев С.М.

Начальник отдела

Пенаки Т.Я.

Главный архитектор проекта

Накрайников А.В.

Одесса 2016

Состав проекта

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

3.16	Схема размещения предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-3	1:5000	
3.17	Схема размещения учебных заведений с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-3	1:5000	

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление	4
2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка	5
2.1. Характеристика существующей застройки и современного использования территории.....	5
2.2. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства	9
2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры	10
2.4. Характеристика инженерно-строительных условий	12
2.4.1. Климат	12
2.4.2. Геологическое строение	13
2.4.3. Инженерно-строительная оценка	14
2.5. Характеристика экологических условий.....	14
2.5.1. Атмосферный воздух	14
2.5.2. Грунты	14
2.5.3. Радиационное состояние	15
2.5.4. Электромагнитный фон	15
2.5.5. Акустический режим	15
2.6. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок	16
3. Основные принципы планировки и застройки территории, формирование архитектурной композиции	19
4. Разделение территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции, структура предлагаемой застройки	20
5. Система обслуживания населения, размещение основных объектов	23
6. Уличная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	30
7. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных	35
сетей, сооружений.....	35
7.1. Водоснабжение и канализация.....	35

7.2. Электроснабжение.....	36
7.3. Тепло-газо-снабжение.....	38
7.4. Сети связи.....	38
7.5. Противопожарные мероприятия	39
8. Инженерная подготовка и инженерная защита территории	39
8.1. Мероприятия по улучшению сбора и отведению поверхностных вод.....	40
8.2. Мероприятия по снижению уровня грунтовых вод.....	40
8.3. Строительство на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах .	40
8.4. Противоэрозийные мероприятия	41
8.5. Вертикальная планировка	41
9. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды	42
10. Комплексное благоустройство и озеленение территории	42
11. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет	43
12. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.....	44
13. Предложения по зонированию территории, условиям и ограничениям застройки земельных участков.....	44
13.1. Зонирование территории в границах разработки проекта	44
13.2. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков	47
13.3. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах	48
14. Техничко-экономические показатели	53

1. Вступление

Детальный план территории в границах улиц Разумовской, Балковской, Колонтаевской, Косвенной в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета № 8950-VI від 10.09.2015.

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

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

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

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативным документам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»;
- ДБН В.3.2-2-2009 «Жилые здания. Реконструкция и капитальный ремонт»;
- СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 «Жилые здания. Правила определения физического износа жилых зданий»;

- ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения»;
- ДБН В.2.2-23~2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли»;
- ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)»;
- ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для

маломобильных групп населения»;

- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»; - ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины»; - ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов.

Основные положения проектирования»;

- ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления»;

- ДБН Б.2.2-2-2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування»;

- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»;

- специализированным нормативным документам по градостроительству, строительству, благоустройству и инженерному оборудованию территории.

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

2. Анализ сложившейся градостроительной ситуации и характеристика земельного участка.

2.1. Характеристика существующей застройки и современного использования территории.

Рассматриваемая территория расположена в Приморском административном районе города. Территория ограничена:

- с севера – ул. Колонтаевской и далее 2-3-х этажной жилой застройкой и территорией Международного автовокзала «Одесса»;
- с востока – ул. Косвенной, далее 1-3-х этажной жилой застройкой;

- с юга – ул. Разумовской, далее 1-3-х этажной жилой застройкой и единичными объектами автосервиса;

- с запада — через ул. Балковскую – зеленой зоной.

Застройка территории представлена жилыми домами различной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и единичными отдельно стоящими объектами обслуживания. Основная часть жилой застройки представлена 1-3-х этажными домами. Ее техническое состояние в целом не удовлетворительное (процент более 50 %). Также на территории размещены 5-ти этажный и 14-ти этажный жилые дома. Их техническое состояние удовлетворительное и требует только текущего ремонта. Объекты существующей застройки представлены в таблице 2.1. Характеристика существующего жилого фонда в границах разработки представлена в таблице 2.2.

Таблица 2.1

Объекты существующей застройки

№№	Наименование	Адрес
1	3-х этажный жилой дом	ул. Разумовская, 52
2	1-но этажный жилой дом	ул. Разумовская, 54
	Центр ветеринарных услуг	
3	2-х этажный жилой дом	ул. Разумовская, 56
4	1-но этажный жилой дом	ул. Разумовская, 58
	Фитнес-студия «Багира-В»	
5	Бай вей, магазин автозапчастей	ул. Разумовская, 60
	Токарная мастерская	
	Магазин автошин и дисков «Элита-Вилс»	
6	АЗС AMIC Ukraine	ул. Колонтаевская, 58з
7	5-ти этажный жилой дом	ул. Колонтаевская, 59
8	14-ти этажный жилой дом	ул. Колонтаевская, 65
	Гиппократ, ООО, сеть аптек	
9	3-х этажный жилой дом	ул. Колонтаевская, 67

10	2-х этажный жилой дом	ул. Колонтаевская, 69
11	3-х этажный жилой дом	ул. Колонтаевская, 71
	Сеть торгово-сервисных центров автозапчастей для грузовых автомобилей ООО «Мега-Ермел»	
	Кафе-бар «Місце зустрічі»	
	Магазин алкогольной продукции «Місце зустрічі»	
	Сеть ломбардов ПО «Синдикат+»	
	Салон-магазин «DVD Мания»	
12	3-х этажный жилой дом	ул. Косвенная, 36
	Продуктовый магазин	
13	3-х этажный жилой дом	ул. Косвенная, 38
	Нотариус Симаченко С.Л.	
14	1-но этажный жилой дом	ул. Косвенная, 40
15	1-но этажный жилой дом	ул. Косвенная, 42
16	1-но этажный жилой дом	ул. Косвенная, 42а

Таблица 2.2

Характеристика существующего жилого фонда в границах разработки

№ №	Наименование	Наименование показателя			Адрес
		Количество квартир	Общая площадь квартир	Количество жителей	
1	1- 3-х этажный жилой дом	21/10	758,9/ 382,84	33/20	ул. Разумовская, 52
2	1-но этажный жилой дом	1	67,6	4	ул. Разумовская, 54
3	1- 2-х этажный жилой дом	8	487,7	27	ул. Разумовская, 56
4	1-но этажный жилой дом	15	760,21	38	ул. Разумовская, 58

5	5-ти этажный жилой дом	35	3788,1	75	ул. Колонтаевская, 59
6	14-ти этажный жилой дом	83	5478,8	172	ул. Колонтаевская, 65
7	1- 3-х этажный жилой дом	38	1098,08	72	ул. Колонтаевская, 67
8	1-но/2-х этажный жилой дом	14/1	482,9/ 53,6	25/2	ул. Колонтаевская, 69
9	1- 3-х этажный жилой дом	32	1302,49	63	ул. Колонтаевская, 71
10	3-х этажный жилой дом	24	1154,21	58	ул. Косвенная, 36
11	3-х этажный жилой дом	14	365,3	24	ул. Косвенная, 38
12	1-но этажный жилой дом	5	211,2	11	ул. Косвенная, 40
13	1-но этажный жилой дом	1	*	3	ул. Косвенная, 42
14	1-но этажный жилой дом	*	*	*	ул. Косвенная, 42а
	Итого	302	16391,93	627	

* информация отсутствует

Современное распределение территории в пределах разработки проекта приводится ниже, в таблице 2.3.

Таблица 2.3

Современное распределение территории в пределах разработки проекта

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%

1	Застройка, всего	1,0858	28
	в том числе:		
1.1	Жилая	0,7196	19
1.2	Общественная	0,1191	2
1.3	Вспомогательная	0,2471	7
2	Зеленые насаждения общего пользования	0,3292	9
3	Улицы, проезды, площади, автостоянки	2,4111	63
	Всего	3,8261	100

2.2. Характеристика зеленых насаждений и других элементов благоустройства.

Система зеленых насаждений рассматриваемой и прилегающих территорий представлена объектами зеленого строительства улиц, в основном Разумовской и Балковской (в частности это склоны (2,51 га) и съезды (1,01 га) автовокзала) и зелеными насаждениями жилой застройки. В 5-ти минутной пешеходной доступности на пересечении улиц Балковской и Раскидайловской расположен парк культуры и отдыха «Дюковский сад». Непосредственно на рассматриваемой территории площадь зеленых насаждений составила 0,3292 га.

Благоустройство территории осуществляется вдоль улиц, однако элементы благоустройства, такие как скамейки и урны отсутствуют.

2.3. Характеристика существующей инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

В пределах границ разработки ДПТ расположены магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения – Разумовская и Балковская. Улица Колонтаевская – магистральная улица районного значения. По восточной границе территории расположена улица местного значения – улица Косвенная.

Улица Разумовская – двустороннего движения. По ней проложенный троллейбусный маршрут - № 8 и осуществляется движение городских маршрутных такси №№ 51, 84, 90, 115, 198, 208 и автобусов № 46, 88, 91, 92. Интенсивность движения в час «пик» в одном направлении составляет 2510 ед. автотранспорта в час.

Улица Балковская – двустороннего движения. По ней осуществляется движение городских автобусных и маршрутных такси - автобусы №№ 232а, 540; маршрутные такси №№ 23, 191, 197. Интенсивность движения в час «пик» в одном направлении составляет 1990 ед. автотранспорта в час.

Улица Колонтаевская – двустороннего движения. По ней осуществляется движение трамвая №5 и городских маршрутных такси №№ 8, 124.

Улица Косвенная – двустороннего движения. По ней осуществляется движение городского маршрутного такси № 8.

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

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам существующих магистральных, жилых улиц.

Расстояние между регулируемыми переходами составляет – 180 – 220 м.

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

2.4. Характеристика инженерно-строительных условий

2.4.1. Климат

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;

- максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

- среднегодовое количество 374 мм: в т. ч. тёплый период – 236 мм,

- холодный – 138 мм,

- среднесуточный максимум 19 мм; - наблюждённый максимум - 599 мм (1952 г.).

Высота снежного покрова:

- среднедекадная 5-7 см;

- максимальная 17-29 см;

- количество дней со стойким снежным покровом – 34.

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 час; - годовая суммарная радиация – 6857

МДж/м². Максимальная скорость ветра (вероятная): за год – 22 м/сек.;

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

- холодный период: С. - 16,8%

- тёплый период: С. - 18,4%

Повторяемость направлений ветра и штилей(%)

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

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

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

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

2.4.2. Геологическое строение

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

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

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 “Строительство в сейсмических районах Украины” согласно карте „ОСР 2004-А Украины” для проектирования и строительства объектов и сооружений массового гражданского, промышленного

назначения, различных жилищных объектов в городской и сельской местности, территория относится к сейсмической зоне (7 баллов).

2.4.3. Инженерно-строительная оценка.

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

Рельеф территории заметно понижается к балке (западная граница участка). Абсолютные отметки территории в границах участка разработки ДПТ составляют 21,00 – 33,79 м.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу с последующим сбрасыванием в закрытую местную сеть дождевой канализации и организацией сброса в коллектор с отведением вод в Черное море.

2.5. Характеристика экологических условий.

2.5.1. Атмосферный воздух

По метеорологическим условиям г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт). Высокий уровень обусловлен значительным уровнем загрязнения оксидами углерода и азота.

2.5.2. Грунты

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

Основными источниками загрязнения грунтов на данной территории является деятельность автотранспорта. При этом фактор загрязнения не относится к планировочным ограничениям, он находится в постоянно динамическом состоянии и зависит от многих составляющих. Система организации дорожного движения, которая намечена комплексом мероприятий генерального плана города, направлена на решение данной проблемы.

2.5.3. Радиационное состояние.

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

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

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

2.5.4. Электромагнитный фон

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

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

2.5.5. Акустический режим

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

Таблица 2.5.5

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
ул. Разумовская	2510	50	10	75	10	42
ул. Балковская	1990	50	20	77	12	55

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

2.6. Планировочные ограничения, распространяющиеся на земельный участок.

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

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

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

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

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

В 2008 г. утверждена приказом Министерства культуры и туризма Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008 г. научная работа «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятникоохранных исследований - г. Киев). Рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. В границах территории разработки по адресу: ул. Колонтаевская, 71 расположен памятник архитектуры и градостроительства «Доходный дом» (принят под охрану государства решением № 580 Одесского областного совета народных депутатов от 27.12.1991г. С восточной стороны территории разработки ДПТ, вдоль ул. Косвенной, проходит граница зоны регулирования застройки на Молдаванке.

В соответствии со ст. 32 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» с целью защиты традиционного характера среды памятников, вокруг них должны быть установлены зоны охраны памятников. Границы и режимы использования зон охраны отдельных памятников определяются соответствующей научной документацией. В случае ее отсутствия, в соответствии с п.3 раздела А «Временной инструкции по организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской ССР» наименьшим отдалением границ охранной зоны от памятника следует считать 50.0 м.

В охранных зонах осуществляется реставрация и реабилитация памятников, обеспечивается охрана традиционного характера среды, устранение сооружений и насаждений, нарушающих традиционный характер среды, воссоздание утраченных ценных объектов.

На территориях охранных зон:

- сохраняются памятники, исторически сложившиеся планировки, застройка, включая фоновые здания, элементы ландшафта;
- по специальным проектам, согласованным с соответствующими органами охраны культурного наследия, выполняются работы, связанные с консервацией, реставрацией, приспособлением, музеефикацией памятников, благоустройству их территорий;
- обеспечивается благоприятная для сохранения памятников гидрогеологическая обстановка, защита от динамических воздействий;
- запрещаются градостроительные, архитектурные или ландшафтные преобразования, строительные, мелиоративные, дорожные, земляные работы без разрешения соответствующих органов охраны культурного наследия, строительство инженерных и транспортных сетей, складов, гаражей и других зданий и сооружений, которые могут исказить традиционного характера среды памятников;
- запрещается любое строительство, не связанное с реставрацией и приспособлением памятников, реконструкцией исторических зданий и инженерных сетей, благоустройством территорий;

Подготовку документации к согласованию и для предоставления разрешений на проведение работ осуществляет Управление по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета.

Согласование и разрешение на проведение работ предоставляют в охранных зонах памятников местного значения - Орган охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

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

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

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

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

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

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

- границы красных линий улиц

Границы красных линий улиц составляют:

ул. Разумовской - 32 м. ул.

Колонтаевской - 30 м.

ул. Косвенной – 20 м

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

3. Основные принципы планировки и застройки территории.

Формирование архитектурной композиции.

Архитектурно-планировочными решениями данного проекта на части территории - квартале разноэтажной жилой застройки в границах улиц Разумовской, Колонтаевской и Косвенной, на месте малоценной малоэтажной застройки предлагается образования административно-деловой зоны в состав которой входят объекты обслуживания (встроенно-пристроенный бизнес центр и офис, детский сад, магазины кафе-бар). Кроме этих объектов, в соответствии с п. 5.9.1 ДСТУ-НББ 1.1-12-2011, предложено размещение жилой застройки (16-ти этажного (№1), 10-14-ти этажного (№2) и 8-ми этажного (№3), жилых домов).

Следует отметить, что расположены в жилых домах, проектируемых помещения по обслуживанию населения, вместе с выше приведенными зданиями только усиливают гражданскую направленность застройки.

Указанный квартал размещен между кварталами жилой малоэтажной малоценной застройки, за счет которой в последние годы происходит строительство многоэтажных жилых домов.. Сужаясь, квартал клинообразно упирается в Разумовский мост. Примыкание квартала к магистральным улицам и площади, дает возможность проектируемой застройке не только сформировать фасад этих магистралей, но и завершить формирование ансамбля площади.

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

Таблица 3.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Смешанная застройка, всего в том числе:	0,9079	23,7
1.1	Жилая	0,6329	16,52
1.2	Общественная	0,1535	4,01
1.3	Вспомогательная	0,1215	3,17
2	Зеленые насаждения общего пользования	0,2930	7,6
3	Улицы, проезды, площади, автостоянки	2,6252	68,7
	Всего	3,8261	100

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

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом. Структуру территории формируют магистральные улицы общегородского значения – Разумовская и Колонтаевская.

Архитектурно-планировочными решениями данного проекта предусматривается реконструкция части территории - квартала малоценной жилой застройки в границах улиц Разумовской, Колонтаевской и Косвенной.

Учитывая расположение территории в зоне значительной градостроительной ценности, дальнейшее размещение здесь малоценной малоэтажной застройки нецелесообразно. Размещение на ее месте административно – деловой зоны с объектами многоэтажного жилищного строительства (в соответствии с п. 5.9.1 ДСТУ-НББ 1.1-12-2011) позволит более рационально использовать территорию. Этажность застройки принята с учетом градостроительной ценности территории, архитектурно-планировочных требований и расчета продолжительности инсоляции.

На остальной территории проведение реконструкции не предусмотрено. Общее количество сохраняемого жилого фонда в границах разработки ДПТ составит-12601,41м²

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

Ниже, в таблице 4.1 приведена характеристика проектируемых жилых домов.

Таблица 4.1

№№	Показатель	Единица измерения	Показатель жилого дома			Итого
			№1	№2	№3	
1	По генеральному плану					
1.1	Площадь участка	га	0,4272	0,5998	1,027	
1.2	Площадь застройки	га	0,1551	0,1952	0,3503	
1.3	Площадь покрытий	га	0,2293	0,3070	0,5363	
1.4	Площадь озеленения	га	0,0428	0,976	0,1404	

2	По зданиям					
2.1	Количество секций	шт.	2	3	1	6
2.2	Количество этажей	шт.	16	10-14	8	-
2.3	Количество квартир	шт.	180	132	35	347
	1-но комнатных	шт.	75	66	21	162
	2-х комнатных	шт.	90	66	7	163
	3-х комнатных	шт.	15	-	7	22
2.4	Общая площадь квартир	м ²	11085,75	7854,0	1932,0	20871,75
2.5	Общая площадь помещений общественного назначения, в том числе	м ²	1015,0	2190,0	440	3205,0
	офисы	м ²	692,0	-	-	692,0
	бизнес-центр	м ²	-	1400,0	-	1400,0
	кафе-бар	м ²	153,0	-	-	153,0
	магазин	м ²	170,0	-	-	170,0
	детский сад	мест	-	-	50	50
	Фитнес-центр		-	350	-	350
2.6	Помещение для работы с детьми	м ²	80	-	-	80
2.7	Медицинский центр Амбулатория	м ²		200	-	200
2.8	Вет.амбулатория с аптекой	м ²		100		100
2.9	Количество м/мест гаража	шт	130	150		380
3.0	Количество м/мест открытой автостоянки	шт	10	18		28
3.1	Количество жителей	чел	437	308	74	819

На территории этих домов предусмотрено размещение площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой и отдыха взрослого населения, хозяйственных целей и стоянки автомашин. Площадки не являются проходными для пешеходов и транзитного движения, изолированы от объектов обслуживания и магистральных улиц.

Таблица 6.1.2

Площадки	Удельные размеры площадок м ² на 1 чел.	Расчетная площадь площадок, м ² для жилой застройки участков домов		Предусмотрено проектом, м ² для жилой застройки участков домов	
		№1	№2, №3	№1	№2, №3
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	305	267,4	304	342
Для отдыха взрослого населения	0,1	43,7	38,2		48
Для занятий физкультурой	0,2	87,4	76,4	75	251
Для хозяйственных целей	0,3	131,1	114,6	108	251
Итого		567,2	496,6	487	892

Таким образом общая площадь запроектированных площадок составляет 1379 м². Этот показатель на 315,2м² превышает расчетный (1063,8 м²)

5. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

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

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

Таблица 5.1

№ №	Объект	Нормативный радиус обслуживания	Адрес
1	Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения		

1	Гиппократ, ООО, сеть аптек	500	ул. Колонтаевская, 65
2	Кафе-бар «Місце зустрічі»		ул. Колонтаевская, 71
3	Продуктовый магазин		ул. Косвенная, 36
4	A3C AMIC Ukraine		ул. Колонтаевская, 58з

Анализ наличия учреждений и предприятий обслуживания говорит о их полном отсутствии на рассматриваемой территории. В связи с этим выполнен анализ наличия таких учреждений, в пределах нормативной транспортнопешеходной доступности за пределами границ разработки (Таблица 5.2).

Таблица 5.2

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания м		Наименование и адрес учреждения и предприятия обслуживания
	Нормативный	Фактический	
Детские дошкольные учреждения	300		-
Общеобразовательные школы различных степеней образования	750 - 2000	450	Специализированная школа I-III ступеней спортивного направления №21 пер. Староконный, 9
		550	Школа для девочек «Ор Самеах» пер. Картамышевский, 5/7
		650	Общеобразовательная школа №1 I-III ступеней пл. Михайловская, 10
		900	Специализированная школа № 60 I-III ступеней ул. Комитетская, 5
		900	Специализированная школа № 10 I-III ступеней им. Г.Т. Добровольского и Г.С. Шонина ул. 10 Апреля, 22

	1100	Общеобразовательная школа №18 I-III ступеней ул. Прохоровская, 46
	1200	Общеобразовательная школа I-III ступеней №107 ул. Льва Толстого, 30
	1200	Общеобразовательная школа №5 I-III ступеней Балковская, 42/1
	1300	Общеобразовательная частная школа I-III ступеней «Веда» Мечникова, 32а

	1350	Общеобразовательная школа I-III ступеней художественноэстетического профиля им. К.К. Костанди пер. Лютеранский, 3
	1400	Школа для мальчиков «Ор Самеах» ул. Михайловская, 29/31
	1450	Школа Софии Русовой ул. Запорожская, 30
	1450	Общеобразовательная школа №58 I-II ступеней ул. Тираспольская, 14
	1450	Общеобразовательная школа №11 I-II ступеней ул. Академика Воробьева, 6
	1500	Общеобразовательная школа №103 I-II ступеней ул. Болгарская, 31
	1550	Специализированная школа №50 I-III ступеней с углубленным изучением иностранных языков ул. Конная, 46
	1600	Общеобразовательная школа №118 I-II ступеней ул. Преображенская, 75

		1650	Общеобразовательная школа №52 I-II ступеней ул. Троицкая, 49/51
			Общеобразовательная школа №47 I-III ступеней ул. Льва Толстого, 8
		1700	Учебно-воспитательный комплекс №1 пл. Молодёжи, 17
		1750	Специальная школа №75 I-II ступеней ул. Садовая, 4
		1800	Общеобразовательная школа №76 I-III ступеней ул. Академика Воробьёва, 24
		1900	Общеобразовательная школа №120 I-III ступеней ул. Дальницкая, 58

Внешкольные учреждения жилых районов	750- 1500	950	Методический центр художественноэстетического воспитания детей и молодежи, ЮНПУ им. К.Д. Ушинского ул. Градоначальницкая, 1
Помещения для физкультурнооздоровительных занятий и досуга	500	450	Бильярдный клуб ул. Балковская, 31
Культурно-зрелищные центры жилых районов	1500	1500	Кинотеатр «Родина» ул. Мечникова, 104
Поликлиники	1000	800	Медицинский дом «Odrex» ул. Раскидайловская, 69/71
		850	Городская детская поликлиника №7 ул. Бугаёвская, 46

		850	Городская детская поликлиника №7 Центр восстановительной терапии ул. Комитетская, 26
		950	Городская стоматологическая поликлиника №4 Ортопедическое отделение ул. Прохоровская, 30
Аптеки	500	250	Сеть аптек «Полимед» ул. Ленинградская, 40
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	500	100	Продуктовый магазин «Ларі» ул. Косвенная, 33
		100	Сеть мастерских СПД Липченко Ю.С. ул. Косвенная, 33
		150	Сервисный центр «Арт сервис» Косвенная, 46
		150	Продовольственный магазин, ФЛП Малиновская Е.А. ул. Косвенная, 48
		150	Салон красоты «Moulin Rouge» ул. Колонтаевская, 44
		150	Бар «555» ул. Колонтаевская, 44
		200	Сеть магазинов кондитерских изделий ЗАО ОдессаКондитер «Золотый ключик»

			ул. Ленинградская, 45
		300	Гриль-бар «Пижон» УЛ. Разумовская, 31
		300	Банкет-холл «Zoloto» ул. Разумовская, 31
		300	Староконный рынок ул. Раскидайловская, 31 к2
		350	Сеть химчисток «Акватех» ул. Средняя, 24 к1

		350	Сеть супермаркетов «Таврия В» ул. Средняя, 24 к1
		350	Ателье «Елуу» ул. Колонтаевская, 37
		400	Сеть мастерских СПД Липченко Ю.С. ул. Косвенная, 33
		400	Кафе-бар «Кураж» ул. Средняя, 48/1
		400	Банкетный зал «Пан Обед» ул. Средняя, 48/1
		400	Парикмахерская, СПД Галай Л.А. ул. Средняя, 48/1
		400	Магазин мебели «Грань» ул. Разумовская, 29
		400	Сервисный центр «Alex-Service» ул. Колонтаевская, 33
		450	Сеть центров бытовых услуг «ОмегаСервис» пер. Разумовский 1-й, 8
		450	Продуктовый магазин ООО «Стар» пер. Разумовский 1-й,8
Отделения связи и филиалы сберегательного банка	500	200	Банкомат ПАО « Райффайзен БанкАваль» ул. Колонтаевская, 58
		350	Банкомат ПАО «УкрСиббанк» ул. Средняя, 24 к1
		350	Банкомат ПАО «КБ ПриватБанк» ул. Средняя, 24 к1
		350	ПАО Авант-Банк Пункт обмена валют ул. Средняя, 24 к1
Органы управления	500	300	Батальон полиции общественной безопасности специального назначения пер. Разумовский 2-й, 3

	400	Участок №3 ЖКС Хмельницкий ул. Средняя, 47
	400	Участковый пункт № 4 полиции Хмельницкий отдел полиции ГУНП Малиновского отдела ул. Средняя, 47
	400	Участковый пункт полиции № 4 Портофранковское отделение полиции ГУНП Приморского района ул. Колонтаевская, 31

Таким образом, учитывая наличие учреждений и предприятий обслуживания на территории квартала (Таблица 5.1) и за его границами в пределах нормативной транспортно-пешеходной доступности (Таблица 5.2) существует необходимость в организации новых учреждений. В первую очередь это относится к детским дошкольным учреждениям.

Согласно демографического прогноза, возрастная группа детей от 1 до 5 лет на 2031 год составит 5,5%. Кроме этого, по данным городского управления образования, обеспечение дошкольными учебными заведениями детей 1-2 лет следует принимать не больше 26%. Исходя из этого возрастная группа детей - посетителей дошкольных учебных заведений на 2031 год прогнозируется на уровне 4,2%. Таким образом норматив мест в дошкольных учебных заведениях для города Одессы на период до 2031 года составит 35,7 места на 1000 жителей (нас. расч.*4, 2%*85%). Исходя из расчетов, потребность мест в детских дошкольных учебных заведениях для проектируемой жилой застройки составит $819/1000*35,7=29,23$ места, а с учетом населения проживающего в существующих сохраняемых домах $1310/1000*35,7=46,7$ мест. Проектом предусмотрено строительство детского сада емкостью 50 мест.

Согласно демографического прогноза, возрастная группа детей от 6 до 15 лет на 2031 год составит 9,8%, а старшей возрастной группы от 15 до 17 лет - 3,9%. Согласно рекомендаций городского управления образования, обеспечение общеобразовательными учебными заведениями детей старшей возрастной группы принято на уровне 75%. Таким образом, норматив мест в общеобразовательных учебных заведениях для города Одессы на период до 2031 года составит 133,5 мест на 1000 жителей (нас. расч.*9, 8%*100% + нас. расч.*3, 9%*75%). Исходя из расчетов, потребность мест в общеобразовательных школах для проектируемой жилой застройки составит $819/1000*133,5= 109,3$ мест. В пределах нормативной доступности за пределами границ разработки, расположено не менее 23-х общеобразовательных школ. Данные о их расчетной и фактической емкости отсутствуют.

Для обеспечения жителей существующей и проектируемой застройки учреждениями социально-культурного обслуживания в соответствии с гарантированными государством социальными стандартами на территории квартала предусмотрено строительство объектов указанных в таб. 5.3.

Таблица 5.3.

№№	Показатель	Единица измерения	Показатель проектируемых встроенно-пристроенных учреждений обслуживания			
			Бизнес-центр	Детский сад	Кафе-бар	Фитнесцентр
1	По генеральному плану					
1.1	Площадь участка	га	-	0,1380	-	-
2	По зданиям					
2.1	Количество этажей	шт.	1	2	1	1
2.2	Степень огнестойкости		1	1	1	1
2.3	Общая площадь	м ²	1400,0	440	153,0	350,0
2.4	Вместимость	чел	140	50	30	35

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

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

Согласно решениям генерального плана, улицы расположенные в границах рассматриваемой территории – Разумовская и Балковская определены как магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения, улица

Колонтаевская – магистральная улица районного значения. Исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной и уличной сети города и требований нормативной документации ДБН 360 - 92** «Планирования и застройка городских и сельских поселений», ДБН В.2.3 - 5 - 2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», определены следующие параметры участков улиц, вошедших в границы разработки ДПТ.

Таблица 6.1

№ п/п	Параметр	Показатель			
		ул. Разумовская	ул. Балковская	ул. Колонтаевская	ул. Косвенная
1	Ширина полосы движения	3,75	3,5	3,85	4,4
2	Количество полос движения автотранспорта	4	4-6	4	2
3	Количество полос движения трамвая	-	-	2	-
4	Ширина тротуара	8,5	3,95	3-5,8	5,6
5	Количество полос движения пешеходов	4	4	4	4
6	Суммарная ширина полос пешеходного движения	3	3	3	3
7	Ширина улицы в границах красных линий	32	-	30	20
8	Расчетная скорость движения автотранспорта	50	50	50	40
9	Интенсивность движения транспорта за час пик в одном направлении	2510	1990	*	*

* Информация отсутствует

Существующая схема транспортного обслуживания территории не изменится: трамвайная линия по ул. Колонтаевской; троллейбусная линия по улице Разумовской; автобусные линии и линии маршрутного такси по улицам Разумовской, Балковской, Колонтаевской, Косвенной.

Исключение составит устройство троллейбусной линии по ул. Балковской.

На расчетный срок строительство скоростного транспорта на рассматриваемой территории не планируется.

Основное транспортное обслуживание существующей и проектируемой жилой застройки осуществляется со стороны улиц Разумовской, Колонтаевской и улицы Косвенной через сеть местных проездов.

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

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

Постоянное хранение автотранспорта жильцов проживающих в существующих домах и гостевого автотранспорта осуществляется на придомовой территории этих домов.

Таким образом, потребность в местах постоянного и временного хранения легковых автомобилей (Таблица 6.2) данной территории определяется только для объектов жилищного строительства квартала (Таблица 6.3) и их встроенных помещений (Таблица 6.4).

Таблица 6.2

№ 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 средней зоне города	0,8	0,1

Таким образом, потребность в местах постоянного и временного хранения легковых автомобилей жилой застройки определяется: количество двух-, трех- и четырехкомнатных квартир x 0,8 (коэффициент для соответствующих квартир) + количество однокомнатных квартир x 0,5 (коэффициент для однокомнатных квартир) + общее количество квартир x 0,1 (временное хранение) (Таблица 6.3)

Таблица 6.3

Наименование показателя	Для жилых домов		Итого
	№1	№2, №3	
Количество двух-, трех- и четырехкомнатных квартир	105	80	185

Количество однокомнатных квартир	75	87	162
Общее количество квартир	180	167	347
Расчет количества машино-мест постоянного хранения автомобилей жителей	105x0,8=84 + 75x0,5=37,5	80x0,8=64 + 87x0,5=43,5	-
Количество машино-мест постоянного хранения автомобилей жителей	121,5	107,5	229
Расчет количества машино-мест временного хранения автомобилей жителей	180x0,1	167x0,1	-
Количество машино-мест временного хранения автомобилей жителей	18	16,7	34,7
Итого общее количество машино-мест	139,5	124,2	263,7

Количество мест временного хранения легковых автомобилей посетителей встроенных помещений жилых домов определяется, исходя из требований таблицы 7.6 ДБН 360-92** (см. таблицу 6.4). Учитывая то, что согласно данным генерального плана г. Одессы (комплексное заключение №240/2009 Центральной службы Украинской государственной строительной экспертизы) уровень автомобилизации в Одессе в современном состоянии составляет 160 автомобилей на 1000 человек, а на первую очередь - 200 автомобилей на 1000 человек, при расчете целесообразно учитывать минимальное количество машиномест, принятых для городов с уровнем автомобилизации до 280 автомобилей на 1000 человек.

Таблица 6.4

№ № п/ п	Общественные здания и сооружения массового посещения	<u>Расчетная единица</u> Фактический показатель	Количество машиномест расчетное	Расчет	Количество машиномест необходимое
1	Встроенопристроенные помещения жилого дома №1, в том числе	-	-	-	8
	Офисы	<u>На 100 чел</u> 70 чел	5	<u>70 чел</u> 100 x 5	3,5

	Магазин	На 100 м ² торговой <u>площади</u> 170м ²	1	$\frac{170\text{м}^2}{100}$ x1	1,7
	Кафе-бар	На 100 мест в <u>зале</u> 30	8	$\frac{30}{100 \times 8}$	2,4
2	Встроенные помещения жилого дома №3, в том числе				9
	Бизнес-центр	<u>На 100 чел</u> 140 чел	5	$\frac{140 \text{ чел}}{100 \times 5}$	7
	Фитнес-центр	<u>На 100 чел</u> 35 чел	6	$\frac{35 \text{ чел}}{100 \times 6}$	2.1
	Итого				17

Таким образом, количество мест временного хранения легковых автомобилей встроено-пристроенных помещений жилых домов составит 17 машиномест.

Общая потребность в местах постоянного и временного хранения автомобилей на расчетный период составит 280,7(263,7+17) машиномест.

Постоянное хранение автотранспорта проектируемых жилых домов планируется осуществить в подземных паркингах, вместимостью 280 автомашин, а гостевого - на открытых автостоянках, вместимостью 18 автомобиля. (Таблица 6.5) На открытых стоянках автомобилей и в местах парковки выделены места для личных автотранспортных средств инвалидов. Их вместимость определяется в зависимости от общей вместимости автостоянки и составляет 4 % от общего числа мест для крупных автостоянок. Или не менее 4 машиномест на автостоянках до 100 мест.

Таблица 6.5

№№	Объект	Количество машиномест
1	Встроенная подземная автостоянка жилого дома №1	130
2	Открытые автостоянки жилого дома №1	-
3	Встроенная подземная автостоянка жилых домов №2, № 3	150

4	Открытые автостоянки жилых домов №2, № 3	18
5	Открытые автостоянки бизнес-центра	10
	Итого	308

Результаты расчета количества необходимых машиномест и оценки емкости проектных открытых автостоянок и паркингов говорят о полном обеспечении местами постоянного и временного хранения автомобилей (Таблица 6.5).

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

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

7.1. Водоснабжение и канализация

В пределах проектируемой территории, по ул Косвенной проходит сеть водопровода Ø300, по ул Разумовской - Ø 150, которая является частью централизованной системы водоснабжения города. Сеть самотёчной канализации проходит по ул. Разумовской – Ø 1200, по ул. Косвенной – Ø 300.

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

хозпитьевого водопровода, и обеспечивают тушение каждого строения из двух гидрантов.

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

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

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

7.2. Электроснабжение

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

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

на I этап

- для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района предусмотреть сооружение необходимого количества закрытых трансформаторных подстанций 10/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-10/0,4кВ). Расположение, количество, мощность ТП10/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.

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

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

на расчетный период

- провести реконструкцию на главной понизительной подстанции.
- для распределения электроэнергии между потребителями рассматриваемого района рекомендуется предусмотреть сооружение необходимого количества распределительных пунктов 10кВ (РП-10кВ), закрытых трансформаторных подстанций 6/0,4кВ с двумя трансформаторами расчетной мощности (ТП-10/0,4кВ). Расположение, количество, мощность РП10кВ, ТП-10/0,4кВ и присоединение их к распределительной электрической сети решается на последующих стадиях проектирования согласно с Техническими условиями энергоснабжающей организации.

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

7.3. Тепло-газо-снабжение

Теплоснабжение объектов существующей застройки осуществляется от существующей районной котельной.

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

Существующая схема теплоснабжения существующей застройки не изменится.

Теплоснабжение объектов новой многоквартирной застройки предлагается от системы централизованного отопления.

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

На сегодня, на рассматриваемой территории по прилегающим улицам проложены газопроводы низкого давления. Протяженность уличной сети 0,865 км.

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

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

7.4. Сети связи.

Подключение конкретных абонентов должно решаться на последующих стадиях проектирования на основании конкретных технических условий. Телефонная сеть предусматривается в существующей и проектируемой телефонной канализации. Для качественной телефонной связи, организации

Для телефонии и скоростной передачи данных на объектах рекомендуется использовать оптоволоконные кабели.

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

7.5. Противопожарные мероприятия

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

Проектом предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

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

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемые объекты обслуживаются существующим пожарными депо СГПЧ №7 (ул. Прохоровская, 6) и СГПЧ №8 (ул. Михайловская, 3).

8. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

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

Все мероприятия по инженерной подготовке и защите территории от неблагоприятных природных и антропогенных явлений следует разрабатывать с учетом инженерно-строительной оценки территории и учитывая тщательные

инженерно-геологические и гидрологические изыскания и прогнозные изменения инженерно-геологических условий при разных видах использования территории (п.п.9.1-9.6, 9.12, 9.13, табл.9.1, ДБН 360-92).

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

8.1. Мероприятия по улучшению сбора и отведению поверхностных вод

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

Мероприятиями по улучшению сбора и отвода дождевых вод могут служить:

- очистка всего дождевого стока;
- расширение и модернизации существующей системы дождевой канализации.

8.2. Мероприятия по снижению уровня грунтовых вод.

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

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

Эти мероприятия должны обеспечивать понижение уровня грунтовых вод - не менее 2,5м от проектной отметки поверхности.

8.3. Строительство на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах

Учитывая, наличие на площадке подрабатываемых территорий и просадочных грунтов следует предусматривать:

планировочные мероприятия;
конструктивные меры защиты зданий и сооружений;
мероприятия, снижающие неравномерную осадку, неравномерность деформаций основания и устраняющие крены зданий и сооружений; ликвидацию (тампонаж, закладку и т.п.) пустот старых выработок, находящихся на глубине до 80 м, выявленных в процессе изыскательских работ; мероприятия, обеспечивающие нормальную эксплуатацию наружных и внутренних инженерных сетей, лифтов и другого инженерного и технологического оборудования.

8.4. Противоэрозийные мероприятия

На участках, где происходят эрозийные процессы следует предусматривать упорядочивание поверхностного стока, террасирования склонов, работы лесомелиораций. В отдельных случаях допускается полная или частичная ликвидация яров путем их засыпания с прокладкой по ним водосточных и дренажных коллекторов.

8.5. Вертикальная планировка

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

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

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

Разработка конкретных мероприятий по организации рельефа внутриквартальных территорий, строительства водоотводных лотков и

внутриквартальной сети дождевой канализации и т.п. выполняется на следующей стадии проектирования (П, Р).

8.6. Охрана памятников культурного наследия

Для обеспечения сохранности памятника культурного наследия на дальнейших стадиях проектирования в обязательном порядке предусмотреть мероприятия по сохранности памятника.

9. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

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

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

10. Комплексное благоустройство и озеленение территории

Площадь зеленых насаждений общего пользования на расчетный период составит 0,3572 га в границах разработки.

Благоустройство территории предполагает озеленение с устройством газонов и высадкой новых деревьев, устройство пешеходных аллей и дорожек, размещение площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой и отдыха взрослого населения, хозяйственных целей и стоянки автомашин. Площадки не являются проходными для пешеходов и транзитного движения, изолированы от объектов обслуживания и магистральных улиц. Предусмотренная проектом площадь площадок превышает на 315,2 м² расчетную площадь 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 гаревое 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 (скуппия, 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.

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

Решениями, принятыми при разработке детального плана территории в границах улиц Разумовской, Балковской, Колонтаевской, Косвенной в г. Одессе на этап от 3 до 7 лет 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;
- оценивается и анализируется возможность реконструкции территории за счет сноса малоценной и ветхой застройки для возможности строительства объектов жилого и общественного назначения;
- определяется перечень необходимых мероприятий по упорядочению транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях;
- определяется необходимое количество объектов обслуживания и предложены пути решения обеспечения населения необходимым количеством объектами обслуживания;
- обеспечение занятости населения за счет создания новых объектов приложения труда.

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя начало организации административно – деловой зоны на территории квартала существующей малоценной застройки. На этом этапе запланировано строительство 16-ти этажного жилого дома со встроеннопристроенными помещениями офисов, магазина, кафе-бара (количество квартир 167, общей площадью 11085,75м², количество жителей 437 чел). Строительство остальных объектов запланировано на перспективу.

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

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

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

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

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

13.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.

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

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

Границами зон приняты:

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

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

□ виды разрешенного (преимущественного и сопутствующего), а также допустимого использования земельных участков;

□ граничные параметры разрешенного нового строительства и реконструкции объектов архитектуры, которые излагаются в составе градостроительных условий и ограничений застройки земельных участков.

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

О	I. Непроизводственные (общественные) зоны:
О-2	Административно-деловая зона
ТР	II. 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).

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

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

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

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

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-2 – Административно-деловая зона.

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

II. Зоны транспортной инфраструктуры.

ТР-2 – Зона улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования.

- проезжие части улиц, тротуары, полосы озеленения;
- остановки общественного транспорта;

- надземные пешеходные переходы;
- транспортные развязки;
- инженерное оборудование и устройства, обеспечивающие безопасность движения (турникеты, светофоры, опоры уличного освещения, дорожные знаки);
- подземные инженерные коммуникации;
- трамвайные контактные линии и их оборудование.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

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

Допустимые виды использования.

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

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

О-2 – Административно-деловая зона.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 3.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3. Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно п. 3.7 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Объекты расположены на линии застройки. Красные линии совпадают с линией застройки.
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Охранная зона объекта культурного наследия – 50 м. В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» утвержденной приказом МКТ Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008г.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»

10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с п.п. 7.26÷7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5, 7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии ст. 25, 32, 34,36 Закона Украины «Про охрану культурного наследия», ст.. 19, 22 Закона Украины «Про охрану археологического наследия», научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» утвержденной приказом МКТ Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008г.
13	Требования относительно создания беспрепятственной жизненной среды для лиц с ограниченными физическими возможностями и других маломобильных групп населения	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

ТР-2 – Зона улиц, площадей, дорог.

Градостроительные условия и ограничения:

1	Предельно допустимая высота	Не определяется
---	-----------------------------	-----------------

	строений	
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 36092** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Не определяется
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Охранная зона объекта культурного наследия – 50 м. В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» утвержденной приказом МКТ Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008г
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.11-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения,

		ливневой канализации, благоустройство и озеленение. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с п.п. 7.26÷7.42 ДБН 36092** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5, 7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии ст. 25, 32, 34, 36 Закона Украины «Про охрану культурного наследия», ст.. 19,22 Закона Украины «Про охрану археологического наследия», научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» утвержденной приказом МКТ Украины № 728/0/16/08 от 20.06.2008г
13	Требования относительно создания беспрепятственной жизненной среды для лиц с ограниченными физическими возможностями и других маломобильных групп населения	В соответствии с ДБН В.2.2-17-2006 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

14. Техничко-экономические показатели

Название показателя	Единица измерения	Значения показателей		
		Существующее положение	Этап от 3 лет до 7 лет	Этап от 15 лет до 20 лет
Территория				
Территория в границах проекта в том числе:	га / %	3,8261/100	3,8261/100	3,8261/100
- жилая застройка в том числе:	га / %	0,7196/19	0,8362/16,52	0,8362/16,52
а) кварталы индивидуальной застройки	га / %	-/-	-/-	-/-
б) кварталы многоквартирной застройки (с учетом общежитий)	га / %	0,7196/19	0,8362/16,52	0,8362/16,52
- участки учреждений и предприятий обслуживания (кроме учреждений и предприятий микрорайонного значения)	га / %	0,1191/2	0,0665/4,01	0,0665/4,01
- зеленые насаждения	га / %	0,3292/9	0,3501/7,6	0,2930/7,6
- улицы, площади, проезды	га / %	2,4111/63	2,3262/68,7	2,6252/68,7
Территории (участки) застройки другого назначения (коммунально-складской)	га / %	0,2471/7	0,1215/3,17	0,1215/3,17
- другие территории	га / %	-/-	-/-	-/-
Население				
Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел	627	1064	1310
- в индивидуальной застройке	тыс. чел	-	-	-
- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс. чел	627	1064	1310
Плотность населения в том числе:	чел./га	164	278	342
- в индивидуальной застройке	чел./га	-	-	-

- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел./га	164	278	342
Жилой фонд				
Жилой фонд, всего	тыс. м ² общей площади	16391,93	25999,58	33117,13
в том числе:		100	100	100

	%			
- индивидуальный	тыс. м ² %	-	-	-
- многоквартирный	тыс. м ² %	<u>16391,93</u> 100	<u>25999,58</u> 100	<u>33117,13</u> 100
Средняя жилая обеспеченность в том числе:	м ² /чел	26,14	25,84	25,28
- в индивидуальной застройке	м ² /чел	-	-	-
- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	м ² /чел	26,14	25,84	25,28
Выбывание жилого фонда	тыс. м ² общей площади	-	-	2668,45
Жилое строительство, всего:	тыс. м ² общей площади	16391,93	25999,58	33117,13
у тому числе по видам:	тыс. м ²	<u>16391,93</u>	<u>25999,58</u>	<u>33117,13</u>
	ДОМОВ	14	15	10
- индивидуальная (одноквартирная застройка)	тыс. м ²	-	-	-
	ДОМОВ			
- многоквартирная застройка	тыс. м ²	<u>16391,93</u>	<u>25999,58</u>	<u>33117,13</u>
	ДОМОВ	14	15	10
из нее:				
- малоэтажная (1-3 этажей)	тыс. м ²		<u>7125,03</u>	<u>4456,58</u>
	ДОМОВ		12	5

- среднеэтажная (4-5 этажей)	тыс. м ² ДОМОВ	<u>7125,03</u> 12 <u>3788,1</u> 1 <u>5478,8</u> 1	<u>3788,1</u> 1	<u>3788,1</u> 1
- многоэтажная (6 этажей и выше)	тыс. м ²		<u>15086,45</u> <u>2</u>	<u>24872,45</u> 4
в том числе этажей:				
-6-9	тыс. м ²	-	-	1932
- 10 и выше	тыс. м ²	<u>5478,8</u> 1	<u>15086,45</u> 2	<u>22940,45</u> 4
Жилое строительство за счет проведения реконструкции существующей застройки	тыс. м ²	-	9607,65	16785,2
Предприятия и учреждения обслуживания				
Дошкольные учебные заведения	Мест	-	-	50
Общеобразовательные учебные заведения	Учеников	-	-	-
Стационары всех типов	Коек	-	-	-

Поликлиники	Посещ. в смену	-	-	-
Спортивные залы общего пользования	м ² площади	-	-	-
Открытые площадные сооружения в жилом квартале (микрорайоне)	га	-	-	-
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ²	200	-	350
Библиотеки	тыс. ед хранения	-	-	-
Магазины	м ² торговой	500	670	670
Предприятия общественного питания	Мест	50	80	80
Предприятия бытового обслуживания	Раб. мест	-	-	-
Оздоровительные учреждения	Мест	-	-	-
Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				
Протяженность уличной сети, всего:	км	0,9	0,9	0,9
в том числе:				
- магистральные улицы общегородского значения	км	0,4	0,4	0,4
- улицы местного значения	км	0,5	0,5	0,5
Количество транспортных развязок	единиц	1	1	1
Количество подземных и надземных пешеходных переходов	единиц	8	8	8
Плотность улично-дорожной сети, всего: в том числе:	км/км ²	45	45	45
- магистральной сети	км/км ²	66	66	66
Протяженность линий наземного общественного транспорта, всего:	км	3,214	3,214	3,214
в том числе:				
- трамвай	км	0,68	0,68	0,68
- троллейбус	км	0,88	0,88	0,88
- автобус	км	1,654	1,654	1,654
Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	Машино-мест	*	130	280
Автостоянки временного хранения легковых автомобилей	Машино-мест	*	28	28
Инженерное оборудование				
Водоснабжение				

Водоснабжение, всего	тыс.м ³ /сут	*	**	**
Канализация				
Суммарных объем сточных вод	тыс.м ³ /сут	*	**	**
Электроснабжение				
Потребление суммарное	МВт	*	**	**
в том числе на коммунально-бытовые услуги	МВт	*	**	**
Количество квартир, оборудованных электроплитами	ед.	*	180	286
Газоснабжение				
Расход газа, всего	млн.м ³ /год	*	**	**
- в том числе на коммунально-бытовые услуги	млн.м ³ /год	*	**	**
Протяженность газовых	км	0,865	0,865	0,865
Теплоснабжение				
Потребление суммарное	Гкал/год	*	**	**
Протяженность сетей (строительство, перекладка)	км	*	0,705	0,705
Инженерная подготовка и благоустройство				
Территория застройки, требующая проведения мероприятий по инженерной подготовке по разным причинам	га	-	<u>1.4278</u>	<u>1.4278</u>
	% к тер.		37	37
Протяженность закрытых водостоков	км	*	*	*
Охрана окружающей среды				
Санитарно-защитные зоны, всего	га	0,2206	0,8874	0,8874
- у тому числе озелененные	га	-	-	-
Ориентировочная стоимость строительства (указать в ценах какого года)				
Общая стоимость жилищно-гражданского строительства в том числе:	млн. грн.	*	**	**
- жилое	млн. грн.	*	**	**
- учреждения и предприятия обслуживания	млн. грн.	*	**	**
Улично-дорожная сеть и пассажирский транспорт в том числе:	млн. грн.	*	**	**
- улично-дорожная сеть, всего	млн. грн.	*	**	**
- автомобильные туннели	млн. грн.	-	-	-
- транспортные развязки в разных уровнях	млн. грн.	*	-	-
- автостоянки и гаражи	млн. грн.	*	**	**
Инженерное снабжение, всего е тому числе:	млн. грн.	*	**	**

- водоснабжение	млн. грн.	*	**	**
- канализация	млн. грн.	*	**	**
- электроснабжение	млн. грн.	*	**	**
- связь и сигнализация	млн. грн.	*	**	**
- газоснабжение	млн. грн.	*	**	**
- теплоснабжение	млн. грн.	*	**	**
- инженерная подготовка	млн. грн.	*	**	**
- дождевая канализация	млн. грн.	*	**	**

* информация отсутствует

** определяется на последующих стадиях проектирования

II. Исходные данные

1. Решение сессии Одесского городского совета
2. Задание на проектирование
3. Письмо Одесского городского управления Главного управления Государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области №03/114 от 23.02.2016 г.
4. Письмо департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/266-0905 от 02.03.16 г.
5. Письмо ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» №101/07/03-1080 от 25.02.2016 г.
6. Письмо департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации № 826/03-10/826 от 24.02.2016г.
7. Письмо главного управления государственной службы Украины по чрезвычайным ситуациям в Одесской области №08/1089/08 от 02.03.2016г.
8. Письмо управления инженерной защиты города и развития побережья № 02/01-10/150 от 25.02.2016г.
9. Письмо управления культуры, национальности, религии, охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-13/372 сп от 14.03.2016г.
10. Письмо управления культуры, национальности, религии, охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-13/654 сп от 19.04.2016г.
11. Письмо КП «Теплоснабжение города Одессы» № 15/01-03-21 от 15.03.2016г.

ПОЛУЧЕНЫ СОГЛАСОВАНИЯ:

1. Управления культуры, национальности, религии, охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-13/1017сп от 01.06.2016г.
2. Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации № 2269/03/2304 от 05.05.2016г.