

1.	<b>ВСТУПЛЕНИЕ.</b>	4
3.	<b>Краткая историческая справка.</b>	9
4.	<b>Оценка существующей ситуации</b>	11
4.1.	<b>Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.</b>	11
4.2.	Геологическое строение.	12
4.3.	Инженерно-строительная оценка.	13
4.4.	Характеристика экологических условий.	13
4.5.	Грунты	14
4.6.	Радиационное состояние	14
4.8.	Инженерное оснащение	15
4.9.	Транспорт	16
4.10.	Озеленение и благоустройство	17
4.11.	Планировочные ограничения	18
4.12.	Использование территории	22
5.	<b>Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.</b>	23
6.	<b>Характеристика видов использования территории.</b>	25
7.	<b>Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.</b>	26
8.	<b>Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны культурного наследия.</b>	27
8.1.	Режим использования территорий зон охраны памятников культурного наследия	28
8.2.	Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.	30
8.3.	Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.	31
8.4.	Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.	33
9.	<b>Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.</b>	35
10.	<b>Жилой фонд и расселение.</b>	36
11.	<b>Система обслуживания населения, размещение основных объектов.</b>	38
12.	<b>Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.</b>	48
13.	<b>Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.</b>	51
14.	<b>Водоснабжение и канализация.</b>	52
15.	<b>Электроснабжение.</b>	53

<b>16.</b>	<b>Тепло- и газоснабжение.....</b>	<b>55</b>
<b>17.</b>	<b>Сети связи. ....</b>	<b>56</b>
<b>18.</b>	<b>Противопожарные мероприятия. ....</b>	<b>57</b>
<b>19.</b>	<b>Инженерная подготовка и инженерная защита территории. ....</b>	<b>59</b>
<b>20.</b>	<b>Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды. ....</b>	<b>61</b>
<b>20.</b>	<b>Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....</b>	<b>63</b>

### Перечень графических материалов

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
	I. Текстовые материалы			
	Пояснительная записка с графическими материалами	книга	-	
	II. Исходные данные			
	III. Графические материалы.			
	Ситуационная схема	Лист формата А-2	1:1000	
	План существующего состояния территории	Лист формата А-2	1:1000	
	Проектный план	Лист формата А-2	1:1000	
	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2	1:1000	
	Схема планировочных	Лист формата А-2	1:1000	
	Схема зонирования территории,	Лист формата А-2	1:1000	
	Схема инженерных сетей	Лист формата А-2	1:1000	
	Поперечные профили дорог	Лист формата А-3	1:100	

## 1. ВСТУПЛЕНИЕ.

Детальный план территории в границах улиц Дача Ковалевского, Бабушкина, Золотой берег, пер. Лодочный в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета №271-VII от 03.02.2016р. «О разработке детального плана территории в границах Дача Ковалевского, Бабушкина, Золотой берег, пер. Лодочный в г. Одессе»

ДПТ разработан, в соответствии, с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком, согласованным исполнителем и одобренным инвестором.

Основной целью проекта было уточнение и детализация проектных решений генерального плана г. Одессы, утвержденного Одесским городским советом (решение №6489-VI от 25.03.2015г.) в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков.

В соответствии с заданием на разработку ДПТ, при разработке проекта необходимо предусмотреть реконструкцию части квартала под жилую застройку.

При разработке детального плана территории в границах улиц Дача Ковалевского, Бабушкина, Золотой берег, пер. Лодочный в г. Одессе, использованы технико-экономическими показателями проектов-аналогов, 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 «Состав и содержание детального плана территории»; ДБН 360-92\*\* «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений»;

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.2.2-4-97 «Здания и сооружения детских дошкольных учреждений»;

ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения учебных заведений»;

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 «Состав, содержание, порядок разработки, согласования и утверждения научно-проектной документации по определению и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»;

СанПиН 173-96 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов»;

ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Наставление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)»;

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

ГосСанПиН 145 «Содержание территорий населенных пунктов»;

Правила благоустройства территории г. Одессы с изменениями;  
специализированным нормативным документам по градостроительству, строительству, благоустройству и инженерному оборудованию территории.

При выполнении настоящего ДПТ, учтены требования национального стандарта ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013: "Руководство по разделу территорий микрорайонов (кварталов) для определения придомовой территории многоквартирной застройки";

Программа комплексного социально-экономического развития г. Одессы на 2005-2015 г.г., утвержденная постановлением КМ Украины №1604 от 30.11.2004 г. с изменениями;

Стратегия экономического и социального развития г. Одессы до 2022 г., утвержденная решением Одесского городского совета №3306-VI от 16.04.2013 г.;

План действий по реализации Стратегии экономического и социального развития г. Одессы до 2022 года в 2015 году (распоряжение Одесского городского головы № 45 от 27.01.2015 г.);

Программа развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г, утвержденная решением Одесского городского совета №3428-V от 09.10.2008 г. с изменениями, утвержденными решениями Одесского городского совета №4111-V и №4112-V от 09.04.2009 г.;

При разработке детального плана территории учтены следующие материалы и программы:

- Действующий генеральный план г. Одессы (2015г.);
- Программа социально-экономического развития г. Одессы на 2016г., утвержденной решением Одесского городского совета;
- Концепция развития молодежного спорта, велосипедного движения и обустройства велосипедной инфраструктуры в г. Одессе на 2013-2018 года, утвержденной решением Одесского городского совета № 3654-VI от 18.07.2013 г.;

Графические материалы настоящего детального плана территории выполнены, согласно ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Условные обозначения графических документов градостроительной документации».

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

Район размещения участка разрабатываемого ДТП находится в рекреационной части города.

Район участка разработки ДТП находится в южной части города.

Территориально участок относится к Киевскому району г. Одессы.

Исторически данная территория относилась к сельскохозяйственным землям.

Резкий рост населения города дал толчок к освоению пригородных территорий под размещение жилых районов. В процессе роста городской территории здесь было запланировано размещение лечебных и рекреационных учреждений.

В послевоенные года эти территории активно стали застраиваться лечебными и рекреационными учреждениями (санатории, дома отдыха, летние лагеря), садовыми и дачными кооперативами. Данная тенденция в настоящее время не сохраняется. В настоящее время застройка ведется малоэтажными жилыми домами (в основном усадебного и дачного типа), общественными зданиями и объектами обслуживания.

Объекты приложения труда, размещенные на рассматриваемой территории – предприятия и учреждения различной формы собственности. Это объекты рекреационного характера, специальные учебные учреждения, торговые объекты различной мощности, общественного питания разной вместимости, офисные помещения и т. п. объекты.

В тоже время, постоянное увеличение населения города, рост социального и экономического благополучия людей, влекут за собой необходимость застройки

свободных или реконструируемых участков под размещение многоэтажных жилых домов и сопутствующих объектов.

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

Ежегодно планируется увеличение населения в среднем на 4,2 тыс. чел./год до 2020 г. После чего прогнозируется последующее уменьшение прироста до 1,1 тыс. чел./год.

Но общая тенденция роста населения города должна сохраниться.

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

Исходя из вышеизложенного, в городе сохраняется потребность в освоении новых площадок для строительства жилых многоквартирных домов.

В настоящее время указанный район в основном формируется размещением усадебной (жилой и садово-дачной) застройкой, малоэтажными объектами общественного, коммунально-складского и подсобного назначения.

Изменение использования земли, определенное решениями действующего генерального плана, влечет за собой необходимость создания инфраструктуры, обеспечивающей нормальные условия для постоянного проживания людей.

В районе расположения участка разработки ДПТ (на прилегающих территориях) размещаются объекты малой этажности, ранее входившие в состав расположенной на участке, на текущий момент нефункционирующей, промышленно-складской базы.

На рассматриваемой территории отсутствуют или имеются в недостаточном количестве здания и сооружения коммунально-складского хозяйства (бойлерные, насосные, ТП, гаражные боксы и т. п.).

На прилегающих территориях располагаются 1-3 этажные индивидуальные дома частного сектора, единичные многоэтажные жилые дома и общественные здания современной постройки, общественные здания малой этажности более ранней постройки.

В границах разработки ДПТ отсутствуют общедоступные парки, скверы, сады.

В последнее время появилась тенденция размещения точечных многоэтажных зданий гражданского назначения.

Местами планируется сохранять сложившуюся усадебную застройку с постепенным репрофилированием ее из садово-дачной застройки в жилую.

В связи с увеличением численности постоянно проживающего населения, изменением системы проживания, растет потребность в объектах социкультурбыта. В основном – это детские дошкольные и школьные учреждения.

В связи с изменением градостроительного использования данной территории в целом, следует выполнить ряд мероприятий по реконструкции и реорганизации

застройки всего района. Это, в первую очередь, создание сети учреждений общегородского и районного значения, устройство объектов ландшафтно-рекреационного характера, модернизации транспортной системы, упорядочения и приведения к требованиям действующего законодательства системы застройки.

При разработке проектов застройки кварталов или микрорайонов следует предусматривать необходимость размещения объектов микрорайонного значения.

Тенденция увеличения рабочих мест влечет за собой необходимость создания новых предприятий различной формы собственности. Для приложения труда населения планируется развитие предприятий обслуживания, торговли, общественного питания. В основном – это предприятия малого и среднего бизнеса, которые могут быть размещены как в пределах территории разработки ДПТ, так и на близрасположенных участках.

Территория имеет относительно хорошо развитую транспортную и инженерную инфраструктуру. Основной транспортной артерией в данном районе является улица Фонтанская дорога. По ней осуществляется основное транзитное движение автотранспорта и организовано движение общественного транспорта в виде трамвайных и автобусных маршрутов.

Основные направления развития вышеуказанного участка – реконструкция территорий с сохранением или изменением целевого использования земли для строительства многоквартирных жилых домов и общественных зданий повышенной этажности на свободных участках и за счет реконструкции территорий.

По некоторым климатическим характеристикам и комфортности для рекреационного использования Одесса может быть приравнена к Крыму.

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

Природные условия указанной территории предрасполагают к размещению здесь объектов, формирующих первичный структурный элемент жилой среды – жилое образование микрорайонного характера.

При разработке детального плана территории в границах ул. Дача Ковалевского, Бабушкина, Золотой берег, переулка Лодочного в г. Одессе учтены материалы действующего генерального плана г. Одессы, принятого на внеочередной сессии Одесского городского совета 25 марта 2015 г., а, также, ранее разработанные градостроительные документы: Концепции развития г. Одессы и следующие программы: Программа социально-экономического развития г. Одессы на 2016 г., утвержденной решением Одесского городского совета № 261-VII от 03.02.2016г., Программа развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г., утвержденная решением Одесского городского совета №3428-V от 09.10.2008 г. с изменениями, утвержденными решениями Одесского городского совета №4111-V и №4112-V от 09.04.2009 г.

### 3. Краткая историческая справка.

Впервые рост территории города в южном направлении было предусмотрен генеральным планом 1939 г.

На данных территориях с дореволюционных времен размещались участки рекреационного назначения (в основном дачи).

В послевоенное время в 1947 г. был разработан новый генеральный план города Одессы. Как и генеральным планом 1939 г., в нем намечалось осваивать территории, прилегающие к городу с юга. К сожалению, этот генеральный план не был одобрен местными органами как основа для дальнейшего роста города. Жилые районы планировалось размещать на более удаленных от моря территориях. На рассматриваемой территории характерным стало строительство поселковых образований (Офицерский поселок, поселок для моряков, расположенный на 9-ой станции Большого Фонтана), рекреационных объектов.

Активная работа по застройке новых территорий была предложена в материалах генерального плана города, разработанного Одесским филиалом Гипрограда и утвержденным в мае 1966 г.

Решения генерального плана 1966 г. получили дальнейшее развитие при разработке генерального плана города 1989 г.

Развитие города в южном направлении стало довольно активно осуществляться на рубеже 50-х и 60-х годов прошлого века. Но решениями этих генеральных планов не планировалось изменение целевого использования территорий. В южном направлении многоэтажное строительство развернулось на 2-5-ой станциях Большого Фонтана, на Аркадийском массиве. В соответствии с решениями генеральных планов, застройка жилых кварталов стала вестись в степных районах города. На участках застройки появились микрорайоны с размещением 9-ти, 16-ти этажных жилых домов и полным комплексом обслуживания. Застройка этих районов характеризуется планомерностью.

Исторически сложившаяся застройка прибрежных территорий – участки индивидуальных жилых и садовых домов, как правило объединенные в коллективные образования. Общественная застройка характеризуется размещением санаториев, учреждениями отдыха и туризма.

Участки, находящиеся ближе к побережью застраивались чаще всего санаториями различного профиля (например, санаторий «Фонтан» по адресу: Фонтанская дорога, 58; санаторий-профилакторий ОАО «Стальканат» по адресу: ул. Репина, 6; санаторий «Здоровье» по ул. Баштанная, 8-10), детские рекреационные учреждения (например, детский городок ОАО «Одессельмаш» по адресу: пер. Ванний, 13; детская оздоровительная база «Дружба» по адресу: пер. Ванний, 6), специальные многопрофильные учреждения (например, специализированная общеобразовательная школа-интернат № 91 для глухих детей). Дачные участки граждан объединялись в ДСК (например, ДСК «1-ое Мая» по адресу: ул. Фонтанская дорога, 66).

Учреждения обслуживания общего пользования размещались, как правило в местах остановок общественного транспорта.

Значительно позднее, в процессе роста города, территории на которых размещались предместья стали застраиваться многоквартирными зданиями.

До настоящего времени на территории разработки ДПТ размещались участки рекреационной застройки.

При разработке нынешнего генерального плана эти территории были перепрофилированы под размещение участков многоэтажной жилой застройки, общественных центров. Частично планируется сохранение индивидуальных участков и рекреационных объектов.

Приоритетом в настоящее время является жилая многоэтажная застройка.

Застройка в настоящее время в основном носит очаговый характер, что усложняет процесс создания полноценной инфраструктуры жилых образований.

В соответствии с решениями действующего генерального плана, данные территории отводятся для размещения многоэтажных жилых домов и учреждений обслуживания.

По имеющейся в управлении культуры, национальности, религий и охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации архивной и научной документацией, а так же «Историко-архитектурному опорному плану. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одесса», утвержденному приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008 г.. №" 28 0 16-08. На территории разработки ДПТ объектов культурного наследия, определенных п.2 ст.2 Закона Украины «Об охране культурного наследия» и принятых под охрану государства в установленном действующим законодательством Украины порядке, не зафиксировано. Указанный земельный участок в пределах разработки ДПТ не входит в пределы исторических ареалов и не относится к зонам охраны памятников, определенных указанной научной документацией.

В непосредственной близости от территории, в зоне возможного влияния ДПТ расположены следующие объекты культурного наследия:

По ул. Дача Ковалевского, 2 (дачно-строительный кооператив «Золотой берег») - ограждение дачи, возведенное в начале XX в, и принятое под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 22.05.1990 № 160 как памятник градостроительства и архитектуры местного значения;

По ул. Дача Ковалевского - мост по линии трамвая № 19. построенным в 1907 году по проекту архитектора М.Ф. Безчастнова (решение исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 22.05.1990 № 160). Приказом Министерства культуры и туризма Украины от 05.04.2011 № 207/0/16-11 занесен в Государственный реестр недвижимых памятников Украины как памятник науки и техники местного значения под охранным № 954-Од;

По ул. Дача Ковалевского, 14 –дачный дом, возведенный в конце XIX в .. принятый под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 22.05.1990 № 160 как памятник градостроительства и архитектуры местного значения:

По ул. Золотой берег. 4 - особняк, построенный в конце XIX в принятый под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 22.05.1990 № 160 как памятник градостроительства и архитектуры местного значения.

#### **4. Оценка существующей ситуации**

##### **4.1. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.**

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;
- расчетная 80 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;

наблюдённый максимум - 599 мм (1952 г.).

Высота снежного покрова:

- средне декадная 5-7 см;
- максимальная 17-29 см;

количество дней со стойким снеговым покровом – 34.

Радиационный и световой режим:

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

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

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

Повторяемость направлений ветра и штилей (%) приведена в [таблице 1.](#)

Таблица 1.

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 по ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 данная территория относится ко II, южно-восточному строительно-климатическому району, что соответствует по ДБН 360-92\*\*, территории отнесенной 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.

#### 4.2. Геологическое строение.

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

Территория расположена в пределах нижней части левого склона Большефонтанской балки. Геологический разрез сложен комплексом оползневых накоплений, залегающих на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста, ниже по разрезу залегает толща понтических известняков, подстилаемая серозелеными мэотическими глинами. Тальверн балки представлен комплексом делювиальных глин и суглинков.

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

Инженерно-геологическая ситуация обусловлена наличием небезопасных геологических процессов природного и антропогенного происхождения. По данным Управления ИЗТГ и РП в границах разработки ДПТ наблюдаются подработка территории искусственным подземными выработками в глинистых грунтах т.н. («мины»), и в известняках понтического возраста неогена «катакомбы», развитие насыпных грунтов, подъем уровня подземных вод.

#### **4.3. Инженерно-строительная оценка.**

Абсолютные отметки территории в границах участка разработки ДПТ составляют 4,0 – 15,9 м в БСВ.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу. Необходимо на последующих стадиях разработки проектной документации на строительство учесть особенности рельефа и разработать мероприятия по водоотведению.

#### **4.4. Характеристика экологических условий.**

По данным Департамента экологии и развития рекреационных зон на территории разработки ДПТ и прилегающих участках отсутствуют промышленные предприятия и организации, имеющие СЗЗ. Данная территория не относится к категории природно-заповедного фонда. Источники водоснабжения и водоемы отсутствуют. На указанной территории месторождения минерального сырья не значатся. Объектов, являющихся источниками техногенного загрязнения грунтовых вод в районе разработки ДПТ нет.

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). Контроль уровня загрязнения рассматриваемой территории осуществляется на стационарном посту № 8 системы Гидромета по ул. Французский бульвар, 89. На рассматриваемой территории уровень ПДК колеблется в границах 0,5-0,8 (в пределах допустимого).

По данным Департамента экологии и развития рекреационных зон по результатам мониторинга атмосферного воздуха, проведенного КП «ЦЭПИ», уровень загрязняющих веществ не превышает ПДК.

Грунтовые воды на склоне приурочены к делювиальным образованиям и имеют спорадическое распространение, днище балки подтоплено.

Исходя из предполагаемой планировки здания, инженерные сети и коммуникации будут проходить в подвальном этаже паркинга, что исключает их инфильтрацию.

#### 4.5. Грунты

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

Уровни загрязнения грунтов 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, которая намечена комплексом мероприятий генерального плана города, направлена на решение данной проблемы.

Грунтовые воды на склоне приурочены к делювиальным образованиям и имеют спорадическое распространение, днище балки подтоплено.

На рассматриваемой территории наблюдаются 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, подъем уровня подземных вод, и др.

Таким образом, территория в границах улиц: Дача Ковалевского, Бабушкина, Золотой берег, переулка Лодочный в г. Одессе характеризуется сложными инженерно-геологическими условиями, требует изучения и систематизации значительного объема архивных материалов.

#### 4.6. 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) < 1ки/км. Природная радиоактивность не превышает нормативных величин, выходы природного „радона-222” не зафиксированы.

Согласно письму №04-25/341 от 25.03.2016г. территория в границах разработки ДПТ в зоны радиационного и химического заражения не входит.

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 97и “Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности Украины”, утверждённым МОЗ Украины № 54 от 02.02.2005г.

#### 4.7. Акустический режим

Основным источником шума является магистральная уличная сеть. Магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения является ул.

Фонтанская дорога.

Основные характеристики приведены в [таблице 2](#).

Таблица 2.

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБ(А)	Превышение допустимого уровня шума, дБ(А)	Шумозащитный разрыв, м
ул. Фонтанская дорога	1120	50	10	75	10	42

Интенсивность движения указана в границах разработки ДПТ.

В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории легли данные обследования интенсивности движения с учетом грузового и общественного транспорта в потоке и средней скорости движения на прилегающих улицах.

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;
- 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).

В пределах границ разработки прокладка новых магистральных улиц не планируется.

#### 4.8. Инженерное оснащение

На рассматриваемой территории инженерная инфраструктура была представлена в объемах, которые обеспечивали возможность существования размещенных здесь объектов. Основными элементами городской инженерной инфраструктуры являются централизованные системы водоснабжения и канализации, газо- и энергоснабжения. Позднее появились сети проводного вещания, кабельного телевидения.

Состояние сетей – удовлетворительное. Требуется проведение, в большей части, текущего ремонта, модернизации участков сетей, используемых для подключения к ним новых объектов. Некоторые сети требуют перекладки.

В настоящее время на данной территории отсутствует закрытая сеть дождевой канализации.

Инженерная инфраструктура планируемых объектов будет включать в себя наличие инженерных объектов: бойлерные, насосные станции различного назначения, трансформаторные подстанции, ГРП, подземные резервуары запаса воды для пожаротушения.

Прокладка магистральных сетей в пределах рассматриваемой территории не планируется.

#### **4.9. Транспорт**

В пределах границ разработки ДПП располагается магистральная улица общегородского значения – Фонтанская дорога, расположенная по восточной границе участка разработки ДПП. Улица Фонтанская дорога является магистральной улицей регулируемого движения. Эта улица является основной транспортной артерией в данном районе. Улица Фонтанская дорога входит в перечень наиболее нагруженных транспортных магистралей (интенсивность движения в час «пик» в одном направлении на данном участке 1120 ед. автотранспорта в час).

По ул. Фонтанская дорога осуществляется основное магистральное движение автомобильного и общественного транспорта (трамвай, автобус, маршрутное такси). На прилегающих территориях в настоящее время находятся магистральные улицы районного значения (ул. Дача Ковалевского).

Общественный транспорт в настоящее время представлен трамвайными маршрутами №№ 18, 19 (движение по ул. Фонтанской дороге в сторону 16 станции Большого Фонтана и Дачи Ковалевского (мемориал 411 батареи), соответственно) и № 17 (движение по ул. Фонтанской дороге в сторону 11 станции Большого Фонтана). Колесный общественный транспорт представлен круглогодичными маршрутными такси № 185, 223. В данном районе проходит сезонный маршрут - автобус № 259 (летний маршрут). В целом, территория рассматриваемого квартала в настоящее время обеспечена хорошей транспортной связью с центральной частью города, центральной частью Киевского района, 16 станцией Большого Фонтана и мемориалом 411 батареи. В летнее время обеспечена связь с жилым районом Черемушки (Юго-западный массив).

Для обеспечения транспортной связи с другими частями города требуется пользоваться маршрутами, предусматривающие пересадку пассажиров.

Остановочные пункты городского транспорта находятся на ул. Фонтанская дорога, ул. Дача Ковалевского. Расстояние между остановками общественного транспорта в настоящее время составляет в среднем 300-500 м на линии трамвая и 400-600 м на маршрутах автобусов.

Транспортное и пешеходное движение в границах территории разработки ДПТ на данное время осуществляется по существующим магистральным, жилым улицам и переулкам, а внутри объектов – по проездам и аллеям.

Ул. Фонтанская дорога обеспечивает связь между Центральной частью города и 16 станцией Большого Фонтана. Радиальная связь обеспечивается в этом районе по улицам Долгая, Бабушкина и др.

По ул. Дача Ковалевского – 1 полоса – для движения автотранспорта.

По ул. Бабушкина – 2 полосы (по 1-й в каждом направлении) – для движения автотранспорта.

По ул. Золотой Берег – 2 полосы (по 1-й в каждом направлении) – для движения автотранспорта.

По пер. Лодочный – 1 полоса (по 1-й в каждом направлении) – для движения автотранспорта.

Проезжая часть улиц расположенных в границах разработки имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

Пешеходное движение вдоль ул. Золотой берег осуществляется по тротуарам. Места переходов людей через улицы, ограничивающие рассматриваемый квартал, осуществляется на перекрестках по нерегулируемым наземным пешеходным переходам.

Расстояние между нерегулируемыми переходами по ул. Фонтанская дорога – 300 – 500 м.

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

Устройства многоуровневых транспортных развязок в сроках разработки ДПТ не планируется.

#### **4.10. Озеленение и благоустройство**

Система озеленения рассматриваемого участка включает в себя участки озеленения территории реконструируемого объекта, находящегося в зоне разработки ДПТ, участков зеленых насаждений придомовых приусадебных участков усадебной и дачной застройки, элементов озеленения объектов обслуживания, улиц и переулков.

Дополнительная посадка в настоящее время не планируется на территориях, находящихся в частной собственности и не подлежащих реконструкции. Мероприятия по санитарному уходу за посадками участков озеленения общего пользования определяется специалистами «Горзелентреста». В соответствии с материалами Программы развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г. г, в границах территории разработки ДПТ отсутствуют ботанические памятники природы местного значения. По материалам указанной программы здесь, также, отсутствуют территории, предназначенные под разбивку новых скверов, зеленых зон и реконструкции существующих. В указанных границах не размещаются парки-памятники садово-паркового искусства местного значения.

На рассматриваемой территории планируется размещение жилого дома. Настоящим ДПТ планируется привести площадь зеленых насаждений на конкретных территориях к нормативным показателям.

Расчетная площадь озеленения в настоящее время на одного человека, проживающего на территории вновь создаваемого жилого квартала (придомовые территории) должна быть не менее 6 м<sup>2</sup>/чел. (без учета школ и детских дошкольных учреждений), что соответствует требованиям п. 3.15 ДБН 360-92\*\*.

Площадь озелененных территорий общего пользования жилых районов степного климатического района должна составлять 7 м<sup>2</sup>/чел.

Расчетная площадь озеленения предприятий и учреждений, располагаемых в границах разрабатываемого ДПТ принимается в соответствии с действующими нормами.

В санитарно-защитных зонах планируется посадка деревьев на 50 % территории ССЗ при общем озеленении 60 %.

Озеленение улиц должно составлять 25 %.

Озеленение территории разработки ДПТ в настоящее время отсутствует.

Благоустройство участков общего пользования включает в себя устройство тротуаров с твердым покрытием и площадок, предназначенных для отдыха (места установки скамеек). Предусматривается установка светильников и урн для мусора.

На участках придомовых территорий планируется устройство площадок различного назначения, защищенные от проезжей части посадками кустарника.

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительного-монтажных работ.

Благоустройство улиц и площадок общего пользования выполняется в процессе их реконструкции.

#### **4.11. Планировочные ограничения.**

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

Промышленные и коммунально-складские объекты, имеющие санитарно-защитные зоны на данной территории отсутствуют.

Объекты, оказывающие вредные воздействия на людей или превышающие ПДК, являющимися источниками выделения вредных веществ, запахов, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных волн, электронных полей, ионизирующих излучений на данной территории отсутствуют.

Санитарно-защитная зона канализационных насосных станций определяется в соответствии с действующими санитарными нормами и определена для КНС напорной сети – 20 м, КНС общесплавной сети – 15 м.

Защитная зона ГРП составляет в зависимости от давления газа на входе – 10 - 15 м.

- расстояние от объектов инфраструктуры

Расстояние 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.); 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.). Расстояние от территорий школьных и детских дошкольных учреждений определяется от границ участка.

- зоны санитарной охраны и расстояния 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, сохраняемые объекты оздоровительного назначения, за исключением дачного домостроения.

- 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 памятнико-охранных исследований - г. Киев).

Рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы.

В непосредственной близости от границы разработки ДПТ размещаются следующие объекты, занесенные в списки культурного наследия, имеющие зону охраны:

По ул. Дача Ковалевского, 2 (дачно-строительный кооператив «Золотой берег») - ограждение дачи, возведенное в начале XX в, и принятое под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 22.05.1990 № 160 как памятник градостроительства га архитектуры местного значения:

По ул. Дача Ковалевского - мост по линии трамвая № 19. построенным в 1907 году по проекту архитектора М. Ф. Безчастнова (решение исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 22.05.1990 № 160). Приказом Министерства культуры и туризма Украины от 05.04.2011 № 207/0/16-11 занесен в Государственный реестр недвижимых памятников Украины как памятник науки и техники местного значения под охранным № 954-Од;

По ул. Дача Ковалевского, 14 – дачный дом, возведенный в конце XIX в .. принятый под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 22.05.1990 № 160 как памятник градостроительства и архитектуры местного значения:

По ул. Золотой берег. 4 - особняк, построенный в конце XIX в. принятый под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 22.05.1990 № 160 как памятник градостроительства и архитектуры местного значения.

В результате реконструкции ул. Дача Ковалевского согласно генеральному плану имеет статус магистральной улицы районного значения со следующими параметрами:

Ширина полосы движения – 3,75м;

Количество полос движения – 2-4;

Ширина тротуара – по 2\*2,25 м;

С учетом проекта «Плана зонирования территории (зонинг) г. Одессы» и существующих условий и ограничений застройки земельного участка проектные красные линии присутствуют в графических материалах зонинга. Кроме того, в 2009 году, в рамках определения условий застройки исследуемого участка, Украинским Государственным институтом «Гипроград», был разработан комплекс планировочных ограничений рассматриваемого участка, в составе которого были установлены красные линии застройки, которые были приняты в качестве планировочных ограничений при разработке ДПТ.

#### **4.12. Зоны особого режима, использование земель около военных объектов Вооруженных Сил Украины и других военных формирований, в приграничной полосе.**

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

#### **4.13. Прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны**

Участок разрабатываемого ДПТ входит в водоохранную зону Черного моря и лиманов и расположен в прибрежной зоне города.

Участок проектирования не входит в 100 метровую пляжную зону Черного моря и лиманов, а так же в другие охранные зоны (около особо ценных природных объектов, гидрометеорологических станций, вдоль линий связи, электропередачи, объектов транспорта)

На территории отсутствуют ценные природные объекты, территории парков-памятников садово-паркового искусства.

##### Границы красных линий улиц

Ширина улиц в границах красных линии улиц составляют:

ул. Дача Ковалевского – 6,5 м.

ул. Бабушкина - 11 м.

ул. Золотой берег – 12 м.

пер. Лодочный – 4,7 м.

В границах разработки ДПТ высота зданий ограничена отметкой +150 м над уровнем дневной поверхности земли (обеспечение безопасности полетов).

В указанных границах высота зданий ограничена требованиями, определяемыми ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2014.

##### Максимально допустимый процент застройки земельного участка

Максимально допустимый процент застройки земельного участка – 40%.  
максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)

Максимально допустимая плотность населения на участках многоэтажной застройки (в пределах жилых кварталов) – 450 чел./га, на приобъектных участках – в соответствии с ДБН 360-92\*\*, п.3.7, прим. 5.

Максимально допустимая плотность населения на участках усадебной застройки – 170 чел./га.

Отступ до границ красных и линий регулирования застройки

В 2009 году Украинским Государственным институтом «Гипроград», был разработан комплекс планировочных ограничений рассматриваемого участка, в составе которого были установлены красные линии застройки.

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для общественных зданий – 0 м.

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для жилых домов – 3,0 м.

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для детских дошкольных и школьных учреждений – 25,0 м по согласованию с СЭС, школьных и оздоровительных учреждений – 15,0 м.

- минимально допустимые расстояния до существующих зданий и сооружений

В соответствии с требованиями ДБН 360-92\*\*, ДБН В 1.1-7-2002, ДБН В 1.1-12-2014.

Согласно ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия», с целью защиты традиционного характера среды отдельных памятников, вокруг них должны устанавливаться зоны охраны памятников: охранные зоны, зоны регулирования застройки. Границы и режимы использования зон охраны отдельных памятников определяются соответствующей научной документацией, разработанной специализированной организацией с привлечением сертифицированного специалиста и утверждаются соответствующим органом охраны культурного наследия.

Зоны охраны отдельных памятников, расположенных в зоне возможного влияния ДПТ, не разрабатывались.

В случае отсутствия такой научной документации по определению зоны охраны отдельных памятников культурного наследия, в соответствии с разделом «А» «Временной инструкции по организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской ССР», утвержденной Госстроем УССР и Министерством культуры УССР по согласованию с Украинским обществом охраны памятников истории и культуры от 09.08.1968 г, наименьшим удалением границы охранной зоны от памятника следует считать 50.0 метров.

Режим использования "территорий охранных зон отдельно стоящих памятников регламентируется «Регулятивным разделом вышеупомянутой научной документации - «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов м. Одесса» (Схема расположения объектов культурного наследия прилагается).

Согласно ст. 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия» и ст. 19 Закона Украины «Об охране археологического наследия», если при проведении любых земляных работ будет обнаружена находка археологического или исторического характера, исполнитель работ обязан остановить их дальнейшее ведение и в течение одних суток сообщить о находке специально уполномоченный государственный орган охраны объектов культурного наследия облгосадминистрации.

Согласно ст. 22 Закона Украины «Об охране археологического наследия», юридические и физические лица, действия или бездействие которых нанесли ущерб археологическому наследию, несут ответственность в соответствии с законодательством Украины.

Учитывая изложенное, проектные работы по разработке ДПТ в пределах улиц Дача Ковалевского, Бабушкина. Золотой берег, ул. Лодочный в Одессе будут выполняться с учетом требований Законов Украины «Об охране культурного наследия», «Об охране археологического наследия», а так же согласно требованиям государственных стандартов, норм и правил в сфере охраны культурного наследия.

Последующие стадии разработки проектной документации должны учитывать вышеизложенные положения по мероприятиям, необходимым для охраны объектов культурного и археологического наследия.

#### **4.12 Использование территории.**

На сегодняшнее время в границах разработки ДПТ размещается недействующее промышленно-складское предприятие.

Реконструкция участка предусматривает снос существующих нежилых зданий.

Территория в границах разработки по назначению подразделяется на следующие виды:

- территория, предназначенная под реконструкцию для размещения многоэтажного многоквартирного жилого дома;
- озелененные территории общего пользования жилых районов;
- территории транспортной инфраструктуры;
- Основная часть участка имеет землеотвод.

На участке в настоящее время, расположены строения, находящиеся в частной собственности.

Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в [таблице 3](#)

**Таблица 3.**

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Участок в границах разработки ДПТ	0,839	100
2	Площадь застройки, в том числе:	0,0192	2,29

2.1	Жилая, садовая, дачная	-	-
2.2	Нежилая на усадебных участках	-	-
2.3	Общественная	0,0192	2,29
2.4	Курортная, рекреационная	-	-
3	Площадь озеленения, всего	0,11	13,11
4	Улицы, проезды, тротуары, площади, площадки	0,082	9,7

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

Территория в границах разрабатываемого ДПТ подразделяется по градостроительному регламенту на участки сохраняемой застройки без изменения функционального назначения существующих объектов и участки реконструкции, на которых предлагается размещение объектов, требующих изменения функционального назначения используемой территории.

Участки, расположенные на рассматриваемой территории с учетом приоритетного функционального использования подразделяются в настоящее время следующим образом:

- селитебную – территория для размещения жилых и общественных объектов, учреждений социального, культурного и бытового назначения, внутриквартальных транспортных и инженерных сетей, зеленых насаждений общего пользования в границах планировочных структурных элементов и т.п. объектов;

- ландшафтно-рекреационную – участки, отведенные для размещения комплекса зданий и сооружений рекреационного и курортного назначения, зеленых насаждений общегородского значения и т.п. объектов;

- территории транспортной и инженерной инфраструктуры, в том числе – коммунально-складские участки для размещения предприятий хранения личного автотранспорта.

На данной территории размещение объектов производственного назначения не планируется.

Также, на указанной территории отсутствуют зеленые зоны общего пользования.

Свободных для застройки участков в границе разработки ДПТ в настоящее время нет. Строительство новых объектов планируется на реконструируемых территориях.

Селитебная территория в границах разработки охарактеризована наличием зданий неработающего предприятия.

Территории, под застройку в пределах разработки ДПТ представлены участками, подлежащими в соответствии с материалами действующего генерального плана реконструкции. Мероприятия, разработанные действующим

генеральным планом, не предусматривают изменение целевого назначения используемой земли.

В Программе социально-экономического развития г. Одессы на 2016 г., утвержденной решением Одесского городского совета № 261-VII от 03.02.2016р. указывается, что развитие жилого строительства является приоритетным направлением градостроительной деятельности.

В соответствии с материалами действующего генерального плана г. Одессы, данная территория отводится под размещение многоквартирной жилой застройки.

Границы участков сохраняются в пределах границ землеотводов.

Участок, на котором должен быть размещен многоэтажный жилой дом ограничен улицами Дача Ковалевского, Бабушкина, Золотой Берег и пер. Лодочный и территориями участков индивидуальной застройки.

На рассматриваемом участке планируется разместить многоэтажный жилой дом с комплексом учреждений обслуживания, расположенных на первом этаже.

На придомовой территории жилого дома планируется устройство наземных автостоянок для временного хранения гостевого личного автотранспорта, устройство детских площадок.

Подземное пространство планируется использовать для размещения подземных паркингов, в том числе, автоматизированных и объектов инженерной инфраструктуры.

На приобъектных территориях общественных зданий планируется устройство наземных автостоянок для временного хранения личного автотранспорта.

Технико-экономические показатели по реконструируемой территории и планируемыми объектам приведены ниже.

Площадь реконструируемого участка составляет 0,839 га.

Расчетное количество жилого населения, которое планируется разместить на данной территории в процессе реконструкции (исходя из нормы жилого обеспечения 21 м<sup>2</sup>/чел).

Плотность застройки для замкнутого квартала селитебной застройки, ограниченного улицами: Золотой Берег, Д. Ковалевского и переулками Байдарочный, Якорный составляет 220 чел./га.

Плотность населения в пределах участков перспективного строительства в крупных городах не должен превышать более 450 чел./га, что не противоречит требованиям ДБН 360-92\*\*.

Плотность населения в границах размещения частного сектора не меняется и составляет 60 чел./га.

Средняя плотность по кварталу не превышает нормативную, т.к. на данной территории не планируется строительство других жилых зданий.

Реконструкция территорий индивидуальной малоэтажной застройки под многоэтажное строительство на расчетный период не планируется.

В указанном районе необходимо обеспечить нормативное количество мест в детских дошкольных и школьных учреждениях, предприятий обслуживания в пределах радиусов доступности за счет строительства новых, реконструкции, перепрофилировании и модернизации существующих.

Дополнительное количество рабочих мест создается за счет размещения учреждений и предприятий общественного назначения.

Ниже в [таблице 4](#) приведено проектное распределение территории в пределах разработки ДПТ на расчетный период.

Таблица 4

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Участок в границах разработки ДПТ	0,839	100
2	Площадь застройки, в том числе:	0,1845	21,99
2.1	Жилая, садовая, дачная	0,1845	21,99
2.2	Нежилая на усадебных участках	-	-
2.3	Общественная	-	-
2.4	Курортная, рекреационная	-	-
3	Площадь озеленения, всего	0,2994	35,68
4	Улицы, проезды, площадки, площади, автостоянки, в том числе:	0,3025	36,13
4.1	улицы, площади	0,1035	12,33
4.2	внутриквартальные проезды и пешеходные дорожки	0,199	23,8

## 6. Характеристика видов использования территории.

Участок разработки детального плана территорий в границах улиц Дача Ковалевского, Бабушкина, Золотой берег, пер. Лодочный в г. Одессе носит, в основном, промышленный характер и представлена размещением комплекса зданий промышленно – складского комплекса зона «КС» (коммунально-складская).

Жилая застройка не представлена.

Территория квартала застроена в настоящее время достаточно хаотично.

Здесь отсутствуют доминанты. В пределах квартала нет композиционных акцентов.

Застройка участков в более ранние времена велась произвольно.

На прилегающих к кварталу, ограниченному улицами Дача Ковалевского, Бабушкина, Золотой берег, пер. Лодочный, территориях располагаются в основном участки усадебной застройки – жилые и дачные (садовые) дома.

Из объектов общественного назначения в непосредственной близости расположена общеобразовательная детская школа-интернат, санаторий «Одесский» МЧС Украины, супермаркет, больница.

## 7. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.

Согласно Закону Украины «О регулировании градостроительной деятельности», план зонирования территории устанавливает функциональное назначение, требования к застройке и ландшафтной организации территории.

Разработанный План зонирования дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определенных зон на расчетный период генплана.

При этом зонирование территории осуществляется с учетом требований настоящего генерального плана г. Одессы. Задачей зонирования является определение 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, выделяются территориальные зоны, для каждой из которых устанавливается соответствующий градостроительный регламент.

Территориальные зоны показаны на Схеме зонирования.

Границами зон приняты:

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 ДПТ выделены территориальные зоны и подзоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» (см. [таблица 5](#)).

Таблица 5

I. Зона «Ж» Жилые зоны:	
Ж-5	Для размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов этажностью выше 5 этажей.
II. Зона «ТР» Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-3	относятся территории улиц, площадей (в пределах красных линий)

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

В основу планировочной структуры территории при разработке ДПТ положена система магистральных и жилых улиц, разработанная действующим генеральным планом г. Одессы.

При разработке данного Детального плана территории не затронуты интересы существующих собственников, пользователей недвижимостью и инвесторов.

На рассматриваемом участке в перспективе планируется строительство многоэтажного жилого дома.

В жилом доме планируется разместить 250 квартир, в том числе: двухкомнатных – 100, трехкомнатных – 70, четырехкомнатных – 80. Жилой дом планируется разместить на территории, которая определяется в действующем генеральном плане как участки, предназначенные для размещения общественных центров и отдельных объектов обслуживания.

Ввиду того, что развитие района до последнего времени велось преимущественно как рекреационные территории, при реконструкции необходимо выполнить работы для создания планировочной инфраструктуры жилых образований. Вышеуказанное обуславливает необходимость модернизации существующей и создание новой социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры рассматриваемого квартала:

создание необходимого количества мест в детских садах, школах расположенных в зоне нормативной удаленности;

создание необходимого количества мест в общеобразовательной школе I и II ступени с обеспечением доступа учеников;

совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, устройство новой и модернизации существующей ливневой канализации, установку уличной мебели и рекламы; устройство пешеходных аллей и дорожек, устройство велодорожек, площадок для отдыха и детских площадок на придомовых и приобъектных территориях;

обеспечение возможности подхода людей к остановочным комплексам, мероприятий для обеспечения движения маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах, переулках и пр.;

упорядочение способов хранения автотранспорта путем использования подземного пространства.

Ранее использовавшийся режим использования территории – для размещения и эксплуатации предприятия предлагается заменить на режим – строительство и эксплуатация многоэтажного жилого дома.

Основные мероприятия, которые будут выполнены до 2031г. (на расчетный этап), включают в себя:

- уширение проезжей части жилых улиц на подъездах к магистральным улицам;

- Установление ширин улиц в красных линиях выполнены за счет полос озеленения с целью создания нормативных ширин пешеходной сети улиц и с учетом границ земельных участков, которые переданы в собственность либо пользование
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, наружного освещения, благоустройство и озеленение территорий вдоль проезжей части, устройство новой и модернизации существующей системы отведения ливневых стоков;
- устройство пешеходных аллей и дорожек вдоль проезжей части улиц и проездов;
- обеспечение минимизации отрицательного влияния на природную среду решений, принятых при планировании и застройки территорий;
- санация рассматриваемой территории и упорядочение способов хранения автотранспорта;
- устройство пожарного резервуара;

### **8.1. Режим использования территорий зон охраны памятников культурного наследия**

Согласно «Историко-архитектурному опорному плану, проекту зон охраны, определению границ исторических ареалов», утверждённому приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08, территория в границах разрабатываемого детального плана территории находится за границами исторических ареалов г. Одессы, комплексной охранной зоны исторического центра города, дискретно расположенных охранных зон и зон охраняемого ландшафта, зон охраны археологического культурного слоя (объектов археологического наследия). По имеющейся в управлении культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия информации, на земельном участке в границах ДПТ объектов культурного наследия, определенных п.2 ст.2 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» и принятых под охрану государства в установленном действующем законодательством Украины порядке, не зафиксировано. Указанный земельный участок в границах разработки ДПТ не входит в границы исторических ареалов и зонам охраны памятников.

По имеющейся в управлении культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации архивной и научной документацией, а так же «Историко-архитектурному опорному плану. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одесса », утверждённому приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008 г.. №" 28 0 16-08. На территории разработки ДПТ объектов культурного наследия, определенных п.2 ст.2 Закона Украины «Об охране культурного наследия »и принятых под охрану государства в установленном действующим законодательством Украины порядке, не

зафиксировано. Указанный земельный участок в пределах разработки ДПТ не входит в пределы исторических ареалов и не относится к зонам охраны памятников, определенных указанной научной документацией.

В непосредственной близости от территории, в зоне возможного влияния ДПТ расположены следующие объекты культурного наследия:

По ул. Дача Ковалевского, 2 (дачно-строительный кооператив «Золотой берег») - ограждение дачи, возведенное в начале XX в, и принятое под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 22.05.1990 № 160 как памятник градостроительства га архитектуры местного значения;

По ул. Дача Ковалевского - мост по линии трамвая № 19. построенным в 1907 году по проекту архитектора М.Ф. Безчастнова (решение исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 22.05.1990 № 160). Приказом Министерства культуры и туризма Украины от 05.04.2011 № 207/0/16-11 занесен в Государственный реестр недвижимых памятников Украины как памятник науки и техники местного значения под охранным № 954-Од;

По ул. Дача Ковалевского, 14 –дачный дом, возведенный в конце XIX в .. принятый под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 22.05.1990 № 160 как памятник градостроительства и архитектуры местного значения:

По ул. Золотой берег. 4 - особняк, построенный в конце XIX в принятый под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 22.05.1990 № 160 как памятник градостроительства и архитектуры местного значения.

В соответствии со ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия», с целью защиты традиционного характера среды отдельных памятников, вокруг них должны устанавливаться зоны охраны памятников: охранные зоны. - 24 - Согласно п. 3 раздела А «Временной инструкции по организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской ССР», утвержденная Госстроем УССР и Министерством культуры УССР по согласованию Украинского общества охраны памятников истории и культуры от 09.08.1968г., границы охранных зон определяются с учетом существующих границ (улицы, кварталы, скверы и др.) и исторической топографии местности. Наименьшим отдалением границы охранной зоны от памятника следует считать – 50,0 м. Границы охранной зоны установлены от внешних габаритов объекта культурного наследия на расстоянии минимального отдаления - 50,0м. По информации вышеуказанного Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия, планируются мероприятия по внесению кургана в список недавно обнаруженных объектов культурного наследия. Согласно ст. 17 Закона Украины «Об охране культурного наследия», земли, на которых расположены памятники археологии, принадлежат к землям, которые могут находиться исключительно в государственной собственности. Согласно ст. 22 Закона Украины «Об охране культурного наследия», памятники, их части,

связанное с ними движимое и недвижимое имущество запрещается сносить, изменять, заменять, передвигать (переносить) на другие места. Согласно п. 3 ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия», на охраняемых археологических территориях, в границах зон охраны памятников запрещаются градостроительные, архитектурные или ландшафтные преобразования, строительные, мелиоративные, путевые, земляные работы без разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия. Согласно ст. 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия», если во время проведения каких-либо земляных работ будет выявлено находку археологического или исторического характера, исполнитель работ обязан приостановить их дальнейшее ведение и на протяжении одного дня сообщить о находке Управление культуры национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Государственного органа охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации. Согласно ст. 37 Закона Украины «Об охране культурного наследия», строительные, мелиоративные, дорожные и другие работы, которые могут привести к разрушению, уничтожению или повреждению объектов культурного наследия, проводятся только после полного исследования этих объектов за счет средств заказчиков указанных работ. Работы на только что обнаруженных объектах культурного наследия проводятся при наличии письменного разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия на основании согласованной с ним научно-проектной документации. С целью защиты объектов археологии, в том числе тех, которые могут быть обнаружены, проекты землеустройства по отведению земельных участков в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Украины, согласовываются органами охраны культурного наследия

## **8.2. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.**

Предложения по зонированию территории рассматривается как процесс и результат выделения частей территории города с определенными видами и ограничениями их использования, функциональными назначениями, параметрами использования и изменения земельных участков и других объектов недвижимости.

Целями зонирования является обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения, рациональное использование природной среды, ограничение вредного воздействия на нее в результате хозяйственной деятельности.

Схема зонирования разработана на основе материалов действующего генерального плана г. Одессы.

Предложения относительно характера застройки, землепользования, благоустройства территории и отдельных земельных участков сформулированы на основе перечня разрешенных и допустимых видов использования земельных участков, условий и ограничений, которые действуют в пределах зон, определенных схемой зонирования, и распространяются в равной мере на все

размещенные в данной зоне земельные участки и объекты недвижимости независимо от форм собственности.

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

1. Разрешенные виды использования земельных участков, к которым относятся:
  - преимущественные виды использования;
  - сопутствующие виды разрешенного использования.
2. Допустимые виды использования земельных участков.

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

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

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

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

Ниже приведен перечень разрешенных и допустимых видов использования земельных участков расположенных в границах территориальных зон, который принят применительно к конкретной рассматриваемой территории. 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.

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

Ж-5 - Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью выше пяти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Преимущественные виды использования:

- многоквартирные, выше пяти этажей, жилые дома.

Сопутствующие виды использования:

- встроенные, подземные, полуподземные гаражи и открытые стоянки;
- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта из расчета соответственно ДБН 360-92 \*\*;

- административные здания, офисы;
- коммунальные предприятия по обслуживанию и эксплуатации жилого фонда.
- индивидуальные жилые дома, существовавших на территории зоны на момент разработки зонинга;
- общежития;
- библиотеки;
- выставочные залы, музеи;
- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
- помещение для занятий спортом;
- детские дошкольные учреждения;
- учебно-воспитательные комплексы;
- общеобразовательные школы;
- поликлиники, центры народной медицины, кабинеты врачей, занимающихся практикой, аптеки
- парки, скверы, бульвары;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- отделения банков;
- юридические конторы;
- отделения связи, почтовые отделения,
- магазины торговой площадью до 200,0 м<sup>2</sup>;
- малые архитектурные формы декоративно-технологического назначения;
- площадки в внутритриннедворовых пространствах - детские, отдыха, спортивные, хозяйственные.

#### Допустимые виды использования

(Специального разрешения или согласования):

- спортивные залы;
- культовые сооружения;
- гостиницы;
- многоэтажные гаражи;
- пожарные депо;
- временные сооружения для розничной торговли.
- объекты автомобильного сервиса (АЗС, СТО), автомойки при размещении вдоль магистральных улиц;

Использование территории зоны, размещения предприятий и учреждений в соответствии с требованиями ДБН 360 - 92 \*\*.

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

Таблица.6

Ж-5 – Зона размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов этажностью более 5 этажей.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 3.1; ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», таблица 2.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	От жилого комплекса – 3,00 м. От детского сада школа – 25,00 м.
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП – 15 м. Охранные зоны ТП – 3 м. Санитарные зоны ТП – 10 м. Санитарный разрыв от автостоянок принят исходя из числа машиномест и составляют: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.).
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

	объектов до существующих зданий и сооружений	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** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	Закон Украины «Об охране культурного наследия» ст. 25, 36, 37, 32, и др.  Закон Украины «Об охране археологического наследия» ст. 19, 22  «Временной инструкции по организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской ССР», утвержденной Госстроем УССР и Министерством культуры СССР по согласованию с Украинским

	<p>обществом охраны памятников истории и культуры от 09.08.1968 г.</p> <p>«Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одесса», утвержденной в установленном порядке приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008 г. № 728/0 /16-08.</p>
--	---

## **9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.**

Территория в границах разрабатываемого ДПТ относится к периферийной зоне, освоение которой было начато еще в XIX веке. Поэтому формирование планировочно-пространственной организации следует рассматривать с учетом временного фактора.

Основные принципы планировочно-пространственной организации территории, разработанные материалами градостроительного обоснования разработки правил использования и застройки прибрежных территорий III рекреационного комплекса и материалами действующего генерального плана г. Одессы сводились к реконструкции территории разработки ДПТ.

Ранее указанная территория планировалась под размещение общественных центров и отдельных объектов обслуживания.

Устройство вертикальных доминант при разработке предыдущих градостроительных документов не предполагалось.

Архитектурно-планировочными решениями предусмотрено размещение многоэтажного секционного жилого дома с комплексом учреждений обслуживания, расположенных на первом этаже.

Размещение других отдельно стоящих объектов на реконструируемой территории не планируется.

В основу застройки участка положены инвестиционные предложения и проекты – аналоги, соответствующие намерениям заказчика.

Композиция сложившейся застройки территории рассматриваемого квартала является произвольной, в ее состав входят территории частной застройки индивидуальных участков, территории предприятий и учреждений обслуживания, которые сохраняются и реконструируются. Композиционные связи в настоящее время между указанными объектами отсутствуют.

В пределах границ территории разработки ДПТ индивидуальная застройка - отсутствует.

Детские дошкольные и школьные заведения общего пользования в границах рассматриваемого квартала отсутствуют.

Для парковки автотранспорта, принадлежащего проживающих здесь людей, предусматривается подземный паркинг в нескольких уровнях. Гостевые стоянки

автомобилей запроектированы на основных подъездах к жилому дому с соблюдением нормативных разрывов.

Общее количество населения квартала должно возрасти на 650 человек, что даст прирост населения в пределах квартала до 650 человек.

По этажности жилой дом принят согласно ДБН В.1.1-12:2014 п.п. 7.1, табл.7.1. (не более 24 этажей).

Въезд на территорию планируемого жилого дома организован с улицы Бабушкина.

Изменений организации существующих рекреационных участков, расположенных вне реконструируемой территории не планируется.

Расстояние от многоэтажного жилого дома до существующей усадебной застройки составляет -20м (нормативный бытовой разрыв). Затенение территорий усадеб от новых многоэтажного дома невозможна, т. к. участок, на котором планируется размещение многоэтажного дома расположена севернее.

Для обеспечения отдыха людей в пределах территории многоэтажных жилых домов планируется устройство площадок, дорожек для пешеходов, наружного освещения, установку уличной мебели.

Общее озеленение квартала после реконструкции будет состоять из территорий внутриквартального назначения и придомовой территории.

Уменьшение площади озеленения сохраняемых участков, расположенных вне реконструируемой территории при разработки настоящего ДПТ не планируется.

В соответствии с Программой развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г. в перечне территорий предназначенных под разбивку новых скверов, зеленых зон и реконструкции существующих не значатся территории указанного квартала.

## **10. Жилой фонд и расселение.**

Жилой фонд квартала разработки ДПТ отсутствует. Многоквартирных жилых домов различной этажности на рассматриваемой территории нет.

На территориях, расположенных в непосредственной близости от разрабатываемого квартала, жилой фонд кварталов состоит преимущественно из малоэтажной одноквартирной жилой застройки.

В границах территории разрабатываемого детального плана планируется разместить многоэтажный жилой дом с комплексом учреждений обслуживания, расположенных на первом этаже.

Планируемый жилой дом должен быть подключен к существующим инженерным сетям. Создание дополнительных объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих возможность функционирования объектов, предусматривается при дальнейшем проектировании на основании полученных ТУ.

Этажность застройки принята с учетом градостроительной ценности территории, 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.1.1-12:2014.

Ниже, в таблице 7 приведены технико-экономические показатели по генеральному плану, а в таблице 8 технико-экономические показатели по объемно-планировочным решениям намерений застройщика проектируемого жилого комплекса в пределах детального плана на расчетный период.

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Существующее положение	Показатели по проекту
1	Площадь участка	га %	<u>0,839</u> 100,0	<u>0,839</u> 100,0
2	Площадь жилой застройки	га %	<u>0,0192</u> 2,29	<u>0,1845</u> 21,99
3	Площадь благоустройства	га		
	Площадь покрытий	га %	<u>0,428</u> 51,0	<u>0,1957</u> 23,32
	Площадь озеленения	га %	<u>0,11</u> 13,11	<u>0,2994</u> 35,68

Таблица 8

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Этажность	шт.	16-18
2	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	20800
3	Количество квартир, в т.ч.:	шт.	250
3.1	• двухкомнатных	шт.	100
3.2	• трехкомнатных	шт.	70
3.3	• четырехкомнатных	шт.	80
4	Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м <sup>2</sup>	650
5	Площадь паркинга	м <sup>2</sup>	5 535
6	Количество машино-мест паркинге	шт.	350

Общая площадь по строениям – 24480 м. кв.

Общее количество квартир на расчётный период в границах ДПТ 250 шт.  
количество жителей в них- 650 чел. Площадь проектируемых встроенных помещений учреждений обслуживания – 650 м. кв. .

Расчётная площадь, необходимая для обслуживания многоквартирных жилых домов 1,350 га

650 чел. x 12,0 м<sup>2</sup>/чел. (ДБН 360-92\*\*п. 3,8, прим.1) = 7800 м<sup>2</sup> (0,78 Га)

Фактическая площадь участков под многоквартирную жилую застройку 0,839га.

На придомовой территории многоквартирного жилого дома предусмотрено размещение площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста и гостевые стоянки автомашин. Площадки не являются проходными для

пешеходов и транзитного движения транспорта, изолированы от объектов обслуживания и магистральных улиц.

Благоустройство придомовой территории планируемых предполагает озеленение территории с устройством газонов и высадкой новых деревьев, устройство пешеходных аллей и дорожек, размещение детских площадок. Освещение придомовых территорий осуществляется торшерными уличными светильниками.

Намерения застройщика (инвестора) соответствуют минимальным нормативным требованиям.

Территория придомовой территории подлежит благоустройству. Благоустройство включает в себя следующее:

- устройство проездов с асфальто-бетонным покрытием для движения автомобилей;

- устройство дорожек с твердым покрытием для движения пешеходов (тротуарная плитка);

- устройство участков с травяным покрытием для размещения площадок с игр детей и занятия физкультурой;

  - устройство площадок с твердым покрытием для стоянки автотранспорта;

  - устройство отмостки вокруг здания;

  - ограждение территории с организацией ворот и калиток;

  - установка переносных малых архитектурных форм (скамьи, урны);

  - устройство наружного освещения;

- устройство для проезда инвалидов на колясках и других групп маломобильного населения путем устройства пандусов в местах пересечения тротуаров с проездами;

  - от вод дождевых и талых вод по спланированной территории;

  - засев трав на газонах.

## **11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.**

Размещение основных объектов выполнено в соответствии с действующим генеральным планом города Одессы.

Размещение и номенклатура объектов обслуживания, предназначенных для обеспечения комфортного проживания будущих жителей рассматриваемого квартала выполнялась с учетом современных требований к комплексной застройке.

Материалами действующего генерального плана г. Одессы, Решение Одесского городского совета №6489-VI от 25.03.2015 г. территория в пределах разработки ДПТ определена под многоквартирную жилую застройку с выделенной частью общественного центра

В настоящее время существующая застройка соответствует требованиям, предъявляемым к инфраструктуре, обеспечивающей возможность функционирования объектов селитьбы.

Организация размещения планируемых предприятий и учреждений сети обслуживания основана по функционально-территориальному ступенчатому принципу. Особенностью предлагаемой структуры является блокирование ряда

организаций. Это обуславливается незначительной потребности в мощностях указанных предприятий и учреждений.

Все объекты обслуживания подразделяются по повторяемости использования на три группы: повседневного, периодического и эпизодического посещения.

К повседневно посещаемым относятся детские сады, школа, другие аналогические учебные заведения, продовольственные магазины.

Периодически посещаемые (период 7 – 10 дней) – это предприятия торговли (непродовольственные магазины) и общественного питания, учреждения внеклассного обучения, клубного характера, поликлиники, специального обучения, предприятия бытового обслуживания.

Предприятия эпизодического использования (периодичность посещений – не чаще одного – двух раз в месяц) – это лечебные учреждения, банки, предприятия связи, некоторые виды предприятий бытового обслуживания и т. п.

Номенклатура и мощности предприятий и учреждений обслуживания соответствует требованиям времени проектирования и строительства гражданских объектов, и в настоящее время требует мероприятий по реконструкции и модернизации в настоящее время. В дальнейшем сохраняемые объекты могут претерпеть изменения, обусловленные реалиями и нормативными требованиями будущего времени.

Прирост населения за счет миграции и рождаемости влечет за собой необходимость создания дополнительного числа мест в первую очередь в детских дошкольных и школьных учреждениях.

Таблица 9

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	Мест	37,5	$37,5 \cdot 650 = 35$	до 80 мест – 45 м <sup>2</sup> /место
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	Мест	По заданию	По заданию	ясли-сад 100 мест - 32 м <sup>2</sup> ; свыше 100- 28 м <sup>2</sup> . начальная школы от 40 до 400 – 40 м <sup>2</sup>
3	I-II степени – основная школа	Мест	Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень По заданию	133,5*650=86	на 18 классов - 1,9 га, на 27 классов - 2,4 га, на 36 классов - 2,6 га на 22 класса - 2,0 га, на 33 класса - 2,5 га.
4	I-III степени – средняя полная школа				
5	Внешшкольные учреждения	Мест	2,7% от числа школьников V-VIII классов	$150:9 \cdot 4 = 0,027 = 2$	По заданию

6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	Посещений в смену	24	$24*650=16$	0,1 га на 100 посещений, но не менее 0,3 га
7	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	Автомашина	1 на 10 тыс. чел. в пределах зоны 15-минутной доступности на специальном автомобиле	$4000*650/10000=260$ выездов в год	0,05 на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га
8	Аптеки групп: I-II III-V VI-VII	Объект	0,104, в т.ч. для городского населения - 0,09;	$0,09*650=0,10$	0,3 га или встроенные; 0,25 га или встроенные; 0,2 га или встроенные
9	Молочные кухни	Порция в сутки на 1 ребенка (до 1 года)	4	$4*650=2,6$	0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га
10	Раздаточные пункты молочных кухонь	м <sup>2</sup> общей площади на 1 ребенка (до 1 года)	0,3	$0,3*650=0,22$	Встроенные
11	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	Мест	По заданию		145-170 м <sup>2</sup> на 1 место
12	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	$0,01*650=0,01$	1
13	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале	м <sup>2</sup> общей площади	70	$70*650=45$	
14	Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> площади пола	80,0	$80*650=52$	

15	Помещения реабилитационного назначения	м <sup>2</sup> площади пола	15	15*650=17	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	Посетительских мест	15-20 мест или 50-60 м <sup>2</sup> площади пола	15-20*650=17-23 50-60*650=56-68	
17	Клубные учреждения и центры досуга	Посетительских мест	35	35*650=39	По заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	Мест	12-25	12-25*650=14-28	
19	Танцевальные залы	Мест	6	6*650=7	По заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м <sup>2</sup> площади пола	3	3*650=3	По заданию
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. хранения чит. мест	<u>3,5</u> 2-3	<u>3,5*650=3,9</u> 2-3*650=2-3	По заданию
22	Культовые сооружения		По заданию		По заданию
23	Магазины Продовольственных товаров непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	70 30	70*650=78,8 30*650=33,8	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
24	Рыночные комплексы	м <sup>2</sup> торговой площади	24-40	24-40*650=27-45	14 м <sup>2</sup> - до 600 м <sup>2</sup> ; 7м <sup>2</sup> - свыше 3000 м <sup>2</sup>
25	Предприятия общественного питания	Мест	7	7*650=8	га на 100 мест: до 50 - 0,2-0,25; более 50 до 150 - 0,2-0,15; свыше 150 - 0,1
26	Магазины кулинарии	м <sup>2</sup> торговой площади	3	3*650=3,4	
27	Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест	2	2*650=2	На 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	10*650=11,3	0,1 - 0,2 га на объект

29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	$4*650=4,5$	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	Помывочных мест	3	$3*650=4$	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	Объект	0,16	$0,16*650=0,18$	IV-V (до 9 тыс. чел.) - 0,07-0,08; III-IV (9-18 тыс. чел.) - 0,09-0,1; II-III (20-25 тыс. чел.) - 0,11-0,12.
32	Отделения банков	Операционная касса	1 операционная касса на 10-30 тыс. чел.	1	0,2 – двух 0,5 - семи
33	Отделения и филиалы сберегательного банка	Операционное место	1 операционное место (окно) на 2-3 тыс. чел.	1	0,5 - трех 0,4-20
34	Юридические консультации	Рабочее место	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел.	1	
35	Нотариальная контора	Рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1	
36	Жилищно-эксплуатационные организации жилых кварталов	Объект	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	1	0,12-0,15 га на объект
37	Пункт приема вторичного сырья от населения	Объект	1 объект на 20 тыс. жителей	$1*0,650/2=0,06$	0,01 га на объект
38	Пожарное депо при количестве жителей города более 501 до 1000 тыс. чел.	Пожарный автомобиль	1 на 10,0 тыс. чел.	$1*0,6505=0,11$	0,9 - 1,75 га на объект
39	Гостиницы	Мест	4,8	$4,8*650=6$	При количестве мест гостиницы, м <sup>2</sup> на одно место: от 25 до 100 - 55

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

#### **Обеспечение медицинскими учреждениями.**

Для обеспечения планируемого количества жителей медицинским

обслуживанием в соответствии со строительными нормами, с учетом рекомендаций, в общественной части жилого комплекса предусмотрено встроенное помещение амбулатории (площадь 120 кв.м).

Обеспечение планируемой застройки детскими дошкольными учреждениями и общеобразовательными школами.

Вопрос обеспечения местами в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах решается следующим образом:

- в детских дошкольных учреждениях - за счет строительства детского сада на 240 мест, предусмотренного в проекте ДПТ в границах улиц Дача Ковалевского, Ореховая, Марии Демченко и Ак. Вильямса (на 1 этап реализации 3-7 лет); до ввода в эксплуатацию данного детского сада возможно использовать встроенные в многоквартирный жилой дом помещения для детских дошкольных групп с огражденными площадками для игр на прилегающей территории;

- в школьных учреждениях – за счет общеобразовательной школы I-III ступеней № 106, расположенной в радиусе доступности, интерната № 5, предлагаемого к реконструкции, и общеобразовательной школы I-III ступеней, запроектированной в ДПТ мкр. «Д» жилого района IV–5 «Южный» в г. Одессе.

В таблице 10 приведена характеристика объектов сферы обслуживания, в границах разрабатываемого детального плана и прилегающих к нему кварталах.

Таблица 10

Учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина в расчёте на 1 тыс. чел.	Существующая потребность	Существующая обеспеченность	Потребность на I этап реализации	Обеспеченность на I этап реализации	Наличие предприятий и учреждений обслуживания
Население	тыс.чел	-	1,978		2,618		
<b>1. УЧРЕЖДЕНИЯ НАРОДНОГО ОБРАЗОВАНИЯ</b>							
Детские дошкольные учреждения	Мест	37,5*	-	-	42	+	* Частный детский сад, ул. Яхненко, 14 * Детский сад, ясли №15, ул. Ак.Вильямса, 48/4 * Детский сад, ясли №263, ул. Ак.Вильямса, 54а * Детский сад, ясли №304, ул. Ак.Вильямса, 58 * Детский сад-ясли №306, Березка, Проспект Академика Глушко, 1/5
Общеобразовательные школы	Мест	133,5*	264	+	350	+	* ООШ I-III ступеней №106, пер. Дачный, 1 Одесская гимназия №9, пр-т Ак. Глушко, 1г *ООШ I-III ступеней №84, пр-т Ак. Глушко, 1/6 *Частная школа, Ак. Королева, 67 *Школа –интернат №3 для детей с заболеваниями сердечно-сосудистой системы, ул. Дача Ковалевского, 18 *Школа интернат №5, Дача Ковалевского, 85. * Майбуття, частная общеобразовательная школа I-III ступеней, Проспект Академика Глушко, 6/1 *
Внешкольные учреждения жилых районов	По заданию	-	+	+	+	+	*Funny Park центр развития детей и родителей, ул. Ак. Вильямса, 43а *Lucky, центр детского развития, ул. Ак. Вильямса, 59/8
<b>2. УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, СПОРТИВНЫЕ И ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ</b>							

Поликлиники, амбулатории, диспансеры	Посещений в смену	24	47	-	63	-	*Городская стоматологическая поликлиника №4, ул. Ак. Вильямса, 46/2 *Центр первичной медико-санитарной помощи №3, ул. Фонтанская дор, 110 *«Медея», медицинский центр, ул. Абрикосовая, 107 * «Медиаком», медицинский центр, ул. Ак. Вильямса, 59к * Одесский санаторий, Рыбачья Балка, 3
Аптеки	Объект	0,09	1	+	1	+	* Аптека, ул. Фонтанская дор, 110 * Аптека, ул. Фонтанская дор, 110/1 * Аптека, ул. Фонтанская дор, 118
Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> площади пола	80	158,3	+	209,4	+	*«Европа», спортивный клуб, ул. Львовская, 15 *«Колибри», фитнес-клуб, пр-т. Ак. Глушко, 1/3а *«Стрекоза», центр фитнеса и красоты, пр-т. Ак. Глушко, 11а *Спортивный комплекс ОГЭКУ, ул. Львовская, 15 *«Форма», центр фитнеса и красоты, ул. Люфсдорфская дорога, 172/1 к.2
<b>3. УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА, КУЛЬТОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ</b>							
Помещения для культурно-массовой работы с населением	Посетительских мест	15	30	+	39	+	*«Золотой Берег», банкетный зал, ул. Золотой берег, 37 * «Hunter», лазерный клуб, ул. Ак. Вильямса, 61а * «Renaissance», банкетный зал, ул. Люфсдорфская дорога, 172/1 к.1
Танцевальные залы	Мест	6	12	+	16	+	* «Grand-Cafe», банкетно-ресторанный комплекс, ул. Ак. Королева, 85а
Клубные учреждения и центры досуга	Посетительских мест	35	69	+	92	+	* Собор в честь иконы Божьей Матери "Живоносный Источник" Монастырский переулок, 6/2 *Храм Успения Пресвятой Богородицы, Свято-Успенский патриарший мужской монастырь, Монастырский переулок, 6/1 *Храм в честь Святителя Николая Чудотворца, Свято-Успенский патриарший мужской монастырь, Монастырский переулок, 6/1 *Храм в честь святых мучеников Бориса и Глеба, Свято-Успенский патриарший мужской монастырь, Монастырский переулок, 6/4

Городские массовые библиотеки	чит. мест	2	4	+	5	+	Библиотека №12 им. А.И. Куприна, Фонтанская дорога, 116
<b>4. ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ</b>							
Магазины	м <sup>2</sup> торг. площ.	100	197,8	+	261,8	+	* Продуктовый магазин, ул.и.Тимченко, 2; * Продовольственный магазин, ул.Д. Ковалевского, 24 * Продовольственный магазин, ул. Фонтанская дорога, 118 * Универсам, Золотой Берег, 8 * Супермаркет «Santim», ул. Макаренко, 2а * Супермаркет «Таврия-В», ул.Ак. Вильямса, 59к * Панорама, торговый центр, Пл. Независимости,1 * Таировский, торговый центр, Ак. Вильямса,9а
Предприятия общественного питания	Мест	7	14	+	18	+	* Кафе «Чайхана», ул. Золотой Берег, 8; * Бар «У Фонтана», ул. И.Тимченко, 2 * Уют-кафе «Буржуйка», ул. Золотой Берег,37/1 *Кафе-бар «Бризмарин» ,16 ст. Б. Фонтана пляж,3 * Ресторанно-гостиничный комплекс «Катран» ,пер. Маячный,13 * Ресторан «Свеча», ,пер. Маячный,15 * кафе-пиццерия «La Trattoria», Ак. Вильямса, 59к
Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест	2	4	+	5	+	*«Кимс», сеть центров бытовых услуг, ул.Ак. Вильямса, 9а
Прачечные/химчистки	кг белья /с	10/4	19,8/ 7,9	+	26,2/ 10,5	+	*«Кимс», сеть центров бытовых услуг, ул.Ак. Вильямса, 9а
<b>5. ОРГАНИЗАЦИИ И УЧРЕЖДЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ, ПРОЕКТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, КРЕДИТНО-ФИНАНСОВЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ СВЯЗИ</b>							
Отделения связи	Объект	0,16	1	1	1	1	*Гор.отделение связи №38, пер. Узкий, 6.
Отделения банков	Опер. касса	0,03	1	2	1	2	*Ощадбанк ПАТ , Люстдорфская дорога, 178/1 *Терминал самообслуживания, КБ ПриватБанк, ПАО, Киевский район, ул.Фонтанская дор., 118
<b>6. УЧРЕЖДЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА</b>							
ЖКС	Объект	0,05	1	-	1	-	-

Пожарное депо	Пож. авто.	0,07	1	+	1	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>*СГПЧ №9, ул. Варненская, 22</li> <li>*СГПЧ №3, пр. Маршала Жукова, 101.</li> <li>* Проектируемое пожарное депо по ул.Пионерской</li> <li>* Проектируемое пожарное депо по ул.Дача Ковалевского</li> </ul>
---------------	---------------	------	---	---	---	---	---

Для хранения индивидуального автотранспорта на территории квартала, будут организованы открытые гостевые автостоянки. В виду с увеличением потребности в количестве мест хранения личного автотранспорта, кроме плоскостных автостоянок планируется применять многоэтажные подземные.

В таблице №10 представлен расчет потребности основных мощностей предприятий и учреждений обслуживания в настоящее время.

На реконструируемой территории в соответствии с намерениями застройщика (инвестора) не планируется строительство таких объектов повседневного посещения, как магазины, что определяется незначительной потребностью в этих объектов для людей, проживающих на территории рассматриваемого квартала.

Предлагается создавать межквартальные объекты, обслуживающие несколько групп жилых домов, размещаемые на нормативном удалении. Располагаться они могут во встроенных (встроенно-пристроенных) помещениях жилых домов и в зданиях другого назначения.

При дальнейшем развитии района, как жилой, потребность в предприятиях и учреждениях обслуживания следует решать как комплексную.

Кроме объектов, размещаемых в настоящее время в границах ДТП, на сопредельных территориях в пределах нормативной транспортно-пешеходной доступности размещаются различные учреждения социально-культурного, коммунально-хозяйственного, инженерно-транспортного обслуживания.

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

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время расположена одна магистральная улица районного значения – Золотой берег, которая ограничивает рассматриваемый участок с востока, улицы (ул. Дача Ковалевского и ул. Бабушкина) на данный момент являются жилыми.

Основное движение транспорта осуществляется по ул. Фонтанская дорога с дальнейшим движением по ул. Золотой берег, которая является связью между центральными территориями Приморского и Киевского районов города, 16 станцией Большого Фонтана и территорией разработки ДПТ.

Действующим генеральным планом г. Одессы предусматривается дальнейшее развитие магистральной сети улиц города, в том числе, за счет реконструкции территорий – для увеличения пропускной способности проезжей части.

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 параметры существующих улиц.

Согласно решениям разрабатываемого генерального плана ул. Фонтанская дорога определена магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, имеющая 4 полосы движения (по 2 в каждом направлении).

При разработке ДПТ пер. Лодочный планируется продлить до ул. Д. Ковалевского. При этом вынос трамвайных путей не планируется.

В результате реконструкции ул. Дача Ковалевского согласно генеральному плану имеет статус магистральной улицы районного значения со следующими параметрами:

Ширина полосы движения – 3,75м;

Количество полос движения – 2-4;

Ширина тротуара – по 2\*2,25 м;

Ширина улицы в границах красных линий – 6,5м (на момент разработки детального плана);

Расчетная скорость движения 60 км/час.

Пер. Лодочный продлевается до ул. Д. Ковалевского согласно положению детального плана имеет следующие параметры:

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Количество полос движения – 1;

Ширина тротуара – 1\*2,0 м;

Ширина улицы в границах красных линий – 4,5м (на момент разработки детального плана);

Расчетная скорость движения 40 км/час.

В результате реконструкции ул. Бабушкина сохраняет статус жилой улицы районного значения со следующими параметрами:

Ширина полосы движения – 3,5м;

Количество полос движения – 2;

Ширина тротуара – по 2\*2,25 м;

Ширина улицы в границах красных линий – 11,0м (на момент разработки детального плана);

Расчетная скорость движения 60 км/час.

В результате реконструкции ул. Золотой берег сохраняет статус магистральной улицы районного значения со следующими параметрами:

Ширина полосы движения – 3,75м;

Количество полос движения – 2;

Ширина тротуара – по 2\*2,25 м;

Ширина улицы в границах красных линий – 12,0м (на момент разработки детального плана);

Расчетная скорость движения 60 км/час.

Вне границ разработки размещаются магистральные улицы районного значения.

Вдоль улиц движение пешеходов организовано по тротуарам. В пределах придомовой территории движение пешеходов организуется по внутриквартальным проездам.

Пересечения улиц в настоящее время организованы в одном уровне. Движение транспортных и пешеходных потоков осуществляется по нерегулируемым перекресткам и пешеходным переходам соответственно.

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

Ширина полос движения на магистральных улицах районного значения и жилых улиц была принята с учетом изменений, внесенными в ДБН 360 – 92\*\*.

Расчетное количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92\*\* с изменениями (см. таблицу 11). По своим характеристикам, многоквартирные жилые дома не относятся к социальным.

Таблица 11

№ 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
2	Доступное жилье, которое строится с государственной поддержкой	0,4	0,1
3	Жилой фонд социального назначения (социальное жилье)	0,1	0,1

В настоящее время на указанной территории планируется разместить жилые многоэтажный дом, в котором размещается 450 квартир. Общая потребность мест для постоянного хранения автотранспорта проживающих в жилых домах, которые размещаются в периферийной зоне города, составляет  $450 \cdot 0,5 = 225$ . Общая потребность мест для временного хранения автотранспорта (гостевые стоянки) составляет  $450 \cdot 0,1 = 45$ . Общее число мест постоянного и временного хранения автомобилей составляет 270.

Исходя из п. 7.43, табл. 7.4, прим. 2 ДБН 360-92\*\*, в реконструируемых районах общее количество мест хранения может быть уменьшено на 20 %. Исходя из вышеизложенного, общая потребность в местах постоянного хранения может быть уменьшена до 180 мест, временного хранения – 36 мест. Общее число мест постоянного и временного хранения автомобилей должна составлять 216.

Автотранспорт планируется хранить в подземном паркинге и на наземных открытых автостоянках, расположенных на придомовых территориях. В настоящее время на территории разработки ДПТ отсутствуют автостоянки общего пользования.

Для обеспечения нормативных требований по количеству мест постоянного хранения автомобилей предлагается устройство подземных паркингов с применением механизированных (автоматизированных) автостоянок. Данные

мероприятия планируются на дальнейшую перспективу. Общая вместимость автостоянки (парковки) не превышает 350 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 - 200 автомобилей на 1000 человек, при расчете целесообразно учитывать минимальное количество машино-мест, принятых для городов с уровнем автомобилизации до 280 автомобилей на 1000 человек.

На открытых стоянках автомобилей планируется устройство 12 машино-мест. На территориях этих автостоянок планируется устройство мест для хранения автотранспорта инвалидов. Их вместимость определяется в зависимости от общей вместимости автостоянки и составляет 4 % от общего числа мест для крупных автостоянок. Или не менее 4 машино-места на автостоянках до 100 мест.

Количество мест временного хранения легковых автомобилей для работающих или одновременных посетителей в границах участка разработки ДПТ не определено в связи с недостаточной информацией.

Увеличение мест хранения предлагается привести к нормативным требованиям путем устройства подземных паркингов на механизированных (автоматизированных) установках, предназначенных для хранения автотранспорта.

Характеристики предлагаемого подземного паркинга (по аналогам) приведены в таблице 12.

Таблица 12

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Подземный паркинг на 350 машино-мест			
1	Общая площадь паркинга	м <sup>2</sup>	5535 *
2	Строительный объем	м <sup>3</sup>	14 944*
3	Количество машино-мест	шт	350
4	Количество пандусов	шт	1

\* расчетные показатели

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

На рассматриваемой территории размещены объекты малой этажности, ранее входившие в состав расположенной на участке, на текущий момент нефункционирующей, промышленно-складской базы, которые подключены к городским сетям питьевого водопровода, хозяйственной и ливневой канализации.

Теплоснабжение обеспечено от индивидуальных источников тепла (для частного сектора).

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

Молниезащита, токоотводы и заземление выполнены в соответствии с требованиями ДСТУ Б В.2.5-38.

Вывоз мусора производится городскими службами не менее 2-х раз в сутки. Для сбора крупногабаритного и бытового мусора предусмотрено устройство отдельностоящие контейнерные площадки.

В границах разработки ДПТ магистральные инженерные сети отсутствуют.

Напорные водонесущие коллектора: водопровод  $\varnothing$  225 мм и канализация  $\varnothing$  900 мм. Безнапорные водонесущие коллектора: канализация хоз.-фекальная и ливневая.

Газопровод среднего давления  $\varnothing$  63 мм к ГРП № 144, расположенного на участке разрабатываемого ДПТ.

Воздушные и подземные сети электроснабжения, в том числе и силовые, расположены вне участков размещения будущей застройки.

На территории квартала размещается ТП № 2153. На соседних кварталах размещаются ТП № 2247, ТП № 6040, ТП № 2101, ТП № 128.

Электроснабжение указанного района осуществляется от ПС «Аркадия» (110/10 кВ).

#### **14. Водоснабжение и канализация.**

Подача воды предусматривается централизованно из системы городского водоснабжения с подключением к существующим городским сетям. Сеть района - кольцевая, противопожарная, низкого давления.

Для обеспечения водоснабжения многоэтажных многоквартирных жилых домов и общественных зданий предусматривается устройство насосных станций подкачки питьевой воды с размещением емкостей запаса воды в подвальных помещениях жилых домов.

Тушение пожаров предусматривается путем использования гидрантов, которые устанавливаются на сети хозяйственного водопровода. Наружное пожаротушение обеспечивается для каждого строения из двух гидрантов. Хранение запаса воды для нужд наружного пожаротушения производится в подземных резервуарах, расположенных на придомовых территориях, внутреннего пожаротушения - в резервуарах, размещенных в подвальных помещениях. Для обеспечения наружного и внутреннего пожаротушения в подвальных помещениях или отдельно расположенных колодцах размещаются насосные станции.

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.

По данным ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ» в границах улиц: Дача Ковалевского, Бабушкина, Золотой берег, пер. Лодочного потребители филиала «Инфоксводоканал» отсутствуют, поэтому предоставить информацию об объемах водопотребления и водоотведения не представляется возможным.

Протяженность водопроводных сетей в настоящее время составляет  $L=55$ км, в том числе:

$\varnothing$  150,  $L=0,1$  км;

Ø 200, L=0,45 км;

Материал труб –чугун.

Протяженность сетей водоотведения в настоящее время составляет L=1,605км, в том числе:

из керамических труб:

- Ø 200, L=0,46 км;

из чугунных труб:

- Ø 150, L=0,12 км.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных распределительных трубопроводов с подключением к существующему магистральному коллектору по ул. Фонтанская дорога.

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».

Отвод ливневых вод от территорий, на которых планируется разместить проектируемые объекты осуществляется поверхностным способом по рельефу.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство жилого комплекса, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение жилых домов и общественных зданий планируется к существующим магистральным сетям.

При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

## **15. Электроснабжение.**

Электроснабжение существующей застройки осуществляется по сети 0,4кВ и 10кВ через распределительный пункт подстанции «Аркадия» (РП-10кВ). В границах разработки ДПТ расположены трансформаторные подстанции:

на территории квартала ТП-2153;

на соседних территориях ТП-6040, ТП-2247, ТП-2101, ТП-128.

Общее электроснабжение осуществляется от основной трансформаторной подстанции ПС «Аркадия» (110/10 кВ).

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 2,21 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 1,65 МВт.

По прогнозу ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» ожидается увеличение потребления электроэнергии на 1,1 МВт.

При увеличении потребления электроэнергии не планируется строительство новых инженерных объектов. Планируемые мероприятия – модернизация существующих объектов.

Электроснабжение зданий рассматриваемого квартала предусмотрено на напряжении 6-0,4кВ кабельными линиями электропередачи от существующих модернизируемых ТП.

Магистральные воздушные линии электропередач напряжением 110 кВ в пределах границ разработки ДПТ в настоящее время отсутствуют. На расчетный срок на данной территории размещение магистральных воздушных линий электропередач не планируется.

Вдоль подземных кабельных линий электропередачи до 1 кВ, проложенных под тротуарами на земельных участках от крайних кабелей устраивается охранная зона на расстоянии 0,6 м в направлении зданий и сооружений и на расстоянии 1 м в направлении проезжей части улицы.

Территория на удалении от ТП на 3,0 м является охранной зоной и ограждается сетчатым ограждением. Санитарный разрыв до жилых и общественных зданий – 10 м, до лечебных – не менее 25 м, до оздоровительных учреждений – 15 м.

В качестве современных видов источников электрической энергии предлагается применение гелио-, геотермальных, ветровых установок и пр.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство 22-х этажного жилого дома, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение жилых домов и общественных зданий планируется к существующим сетям.

При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

Охранные зоны трансформаторных подстанций составляют 3 м. Трансформаторные подстанции мощностью не более 2х1000 кВА и распределительные пункты напряжением до 20 кВ следует сооружать закрытыми и размещать от окон жилых и общественных зданий на расстоянии не менее 10 м, от лечебных учреждений - не менее 25 м и оздоровительных учреждений - не менее 15м.

Санитарно-защитные зоны трансформаторных подстанций напряжением 330 кВ и выше определяются по результатам замеров.

На данной территории не находятся воздушные ЛЭП.

Санитарно-защитные зоны от котелен определяются в соответствии с действующими санитарными нормами.

Санитарно-защитные зоны от канализационных насосных станций общесплавной сети - 15м, напорной сети – 20 м.

Ширина санитарных разрывов и защитных полос газопроводов среднего давления составляет 4 м, напорных сетей - 5 м, ненапорных – 3 м.

## 16. Тепло- и газоснабжение.

Основными источниками теплоснабжения являются индивидуальные или объектные источники теплоснабжения. В соответствии с письмом коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» № 15/01-03-40 от 04.05.2016 г., в границах квартала разработки ДПТ, объекты и сети теплоснабжения отсутствуют.

На данной территории размещаются местные распределительные тепловые сети, снабжающие теплом объекты, расположенные компактно на участках. Теплоносителями являются как газообразное, так и твердое топливо. Основные абоненты, получающие теплоэнергию от указанных источников тепла являются учреждения рекреационного и курортного характера.

Теплоснабжение частных домов производится от индивидуальных источников теплоснабжения.

Количество и места размещения источников теплоснабжения, трассы новых распределительных теплосетей уточняются на дальнейших этапах проектирования с учетом соответствующих технических условий, полученных в установленном порядке.

По данным публичного акционерного общества «Одессагаз», на участке в границах улиц Баштанная, Репина, Фонтанская дорога расположены газопроводы общей длиной 2,132 км, в том числе среднего давления – 1,089 км, низкого давления – 1,043 км.

Общий расход газа – 0,052563 млн. м<sup>3</sup>/год, в том числе на коммунально-бытовые нужды – 0,010663 млн. м<sup>3</sup>/год.

В жилых домах с условной высотой до 26,5 м включительно, установлены бытовые газовые плиты, в частном секторе используются автономные источники для обеспечения теплоснабжения и теплого водоснабжения.

Для подогрева питьевой воды на территории квартала размещаются бойлерные, работающие на природном газе.

В качестве основного расчетного топлива в котельных и автономных источниках принят природный сетевой газ (метан).

По ул. Баштанная проходит магистральная ветка газопровода среднего давления.

Защитные полосы для газопроводов среднего давления составляют 4,0 м, для газопровода низкого давления составляет 2,0 м.

Газоснабжение объектов осуществляется от существующего ГРП-144.

В зависимости от давления газа на вводе, расстояние от ГРП до зданий должно составлять 10,0 – 15,0 м (ДБН В.2.5-20-2001 «Газоснабжение»).

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

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 современных 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. Для этого следует предусматривать при соответствующем технико-экономическом обосновании гелиокотельные, гелиосистемы для обеспечения горячего водоснабжения.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство 22-х этажного жилого дома, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение жилых домов и общественных зданий планируется к существующим сетям.

При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

### **17. Сети связи.**

В настоящее время в указанном микрорайоне имеются сети средств связи (телефон), радиовещания, кабельного телевидения, охранной сигнализации. При дальнейшем освоении территории данная тенденция сохраняется.

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.

В данном микрорайоне телефонная связь осуществляется на базе автоматических телефонных станций.

Расчетная суммарная емкость АТС (из расчета один телефон на одну семью) на расчетный срок должна составить – 450 абонентов.

Расчетная потребность в количестве номеров в общественных объектах в настоящее время 8 шт. (из расчета 20 % от количества семей), а на расчетный срок должна составить 178 шт. (из расчета 25 % от количества семей).

Местные АТС размещаются в центрах телефонных нагрузок с учетом перспектив развития.

Оборудование подстанций емкостью 1000-2000 номеров может быть размещено в приспособляемых жилых помещениях с соблюдением необходимых мер пожарной и взрывобезопасности.

Телефонные и радиотрансляционные сети выполнены в подземном (кабельном) исполнении.

В жилых домах размещены подводящие линии кабельного телевидения.

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

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство 22-х этажного жилого дома, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Жилой дом оборудуются замково-переговорными устройствами и телевизионными антеннами коллективного пользования. Подключение жилого дома к сети радиовещания планируется по существующим кабелям. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, на основании которых должен быть разработан проект подключения к сетям и определена необходимость переноса существующих сетей. Протяженность переносимых сетей уточняется по проектным решениям.

### **18. Противопожарные мероприятия.**

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

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства», НАПБ А.01.001-2004 «Правила пожарной безопасности в Украине», ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения», 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 В.2.5-74:2013 «Водоснабжение. Внешние сети и сооружения. Основные положения проектирования», другими действующими строительными нормами и правилами и обеспечивают безопасную эксплуатацию зданий и сооружений комплекса.

Принятые решения обеспечивают нормативное расстояние между зданиями и сооружениями, что соответствует противопожарным нормам и обеспечивает возможность подъезда пожарных машин к жилым домам и общественным зданиям. Принятые решения принципиально не нарушили сложившуюся систему подъездов спецавтотранспорта к участкам расположения существующих и размещения проектируемых зданий.

Вокруг зданий предусмотрен проезд пожарных машин для обеспечения доступа пожарных подразделений в любую квартиру с автолестниц или подъемников. Подъезд специального автотранспорта организован по внутриквартальным проездам с асфальтобетонным покрытием и по полосам шириной 6 м с низшим типом покрытий, пригодных для проезда пожарных машин.

Расстояние от края проезда до стен здания принято от 5,0-11,0 м для зданий условной высотой до 70,0 м. Ширина однопутных проездов не менее 3,5 м.

В зоне между зданиями и проездами, а также на расстоянии 1,5 м от проезда со стороны, противоположной зданию, не размещаются ограждения, воздушные линии электропередачи и не устраивается рядовая посадка деревьев.

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов и существующих и проектируемых пожарных резервуаров.

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемый объект, обслуживаются существующим пожарным депо, расположенном по адресу: пр. Маршала Жукова, 103-а (специальные автомобили (автолестница  $h=50$  м), автоцистерны или автонасосы (включая резервные) и пожарным депо, расположенном по адресу: ул. Варненская, 22 (автоцистерны или автонасосы (включая резервные)).

В соответствии с материалами действующего генерального плана, планируется устройство пожарных депо по следующим адресам: ул. Пионерская и ул. Дача Ковалевского. Расположение планируемого пожарного депо планируемого к размещению по ул. Пионерской указано на основании материалов разработанного и утвержденного ДПТ в границах улиц: Посмитного, Тенистой, Солнечной, Генуэзской, Пионерской и Гагаринского плато в г. Одессе (решение Одесского городского совета № 3905-VI от 09.10.2013 г.). Ориентировочно, по маршруту: ул. Пионерская – пл. 10-го Апреля – ул. Генуэзская – ул. Посмитного – ул. Фонтанская дорога не превышает нормативные 3 км. В границах доступности предполагается размещение пожарного депо по ул. Дача Ковалевского, 28 (материалы действующего генерального плана г. Одессы).

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

Степень огнестойкости жилого дома и общественных зданий – I-II.

При разработки ДПТ предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;
- использование конструкций и материалов, обеспечивающих параметры, допустимые для применения в зданиях I-II степень огнестойкости;
- принимаемые при разработке проектов решения по генеральному плану, объемно-планировочным решениям обеспечивают доступ в любую квартиру или помещение пожарных подразделений. Доступ пожарных обеспечивается с автолестниц и автоподъемников (в пределах технических возможностей);
- обеспечение осуществления эвакуации людей в течении нормативного времени;
- применение материалов группы по горючести «НГ» и «Г1», по дымообразующей способности «Д1»;
- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;
- вход в помещения подземного пространства должен быть организован по отдельным лестницам;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть использованы для концентрации населения до эвакуации.

Расчетное число населения в границах разработки по материалам ДПТ должно быть увеличено на 650 человек и планируется довести по всему кварталу до 650 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. Расход воды на внешнее пожаротушение предлагаемого

о дома (строительный объем 2х150 тыс. м<sup>3</sup>) – 2х30 л/с. на 1 пожар.

Приведенные цифры не являются окончательными и могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

План «желтых линий» - границ максимально возможного распространения обрушений жилой и общественной застройки будет разработан на дальнейшей стадии проектирования, после определения конфигурации жилого дома на последующей стадии проектирования.

### **19. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.**

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», территория относится к сейсмической зоне (7 баллов).

По данным Управления инженерной защиты территории города и развития побережья на данной территории в границах разрабатываемого ДПТ наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными продземными выработками в глинистых грунтах, развитие насыпных грунтов, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовидных грунтов.

Для обеспечения мероприятий по противостоянию возможному подтоплению территории следует применять дренажную систему.

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 может возникнуть необходимость выполнять дополнительные мероприятия по усилению оснований и фундаментов.

Уточнение бальности территории следует выполнить после проведения изыскательских работ по микро-сейсмо-районированию.

Запрещается размещение зданий и сооружений без выполнения специальных мероприятий по инженерной защите территорий застройки.

Инженерная подготовка и защита территории должна быть выполнена в соответствии с ДБН В.2.4-3:2010 «Гидротехнические сооружения. Основные положения».

Инженерное обеспечение и благоустройство территории должны соответствовать ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий».

В границах разработки ДПТ располагается территория, предназначенная под застройку, которая требует проведению дополнительных мероприятий по инженерной подготовке по следующим причинам:

- отнесение территории к сейсмической;
- наличия лессовидных грунтов и подработанных территорий;
- территории возможного подтопления.

При разработке ДПТ определены следующие мероприятия по инженерной защите, которые должны обеспечить:

- предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня отрицательного воздействия на защищаемые территории, здания и сооружения действующих и связанных с ними возможных опасных процессов;
- наиболее полное использование местных строительных материалов и природных ресурсов;
- возможность преимущественного применения активных методов защиты;
- производство работ способами, не приводящими к появлению новых и (или) интенсификации действующих геологических процессов;
- сохранение заповедных зон, ландшафтов, исторических памятников и т. д.;
- сочетание с мероприятиями по охране окружающей среды.

Все мероприятия по инженерной подготовке и защите территории от неблагоприятных природных и антропогенных явлений следует разрабатывать с учетом инженерно-строительной оценки территории, определенные в результате тщательных инженерно-геологических и гидрологических изысканий, а также, прогнозы изменений инженерно-геологических условий при разных видах использования территории.

Для предупреждения просадочности грунтов и достижения стойкой эксплуатационной надежности здания и сооружений при строительстве следует выполнять как водопонижающие защитные мероприятия, так и повышение качественных характеристик конструктивных мероприятий (повышение несущей способности и общей пространственной жесткости каркаса, увеличение стойкости с помощью гибких соединений конструкций, которые должны обеспечивать нормальную работу при деформациях оснований).

Так как лессовидные суглинки просадочны (II тип просадочности по грунтовым условиям), то для подготовки оснований под капитальную застройку необходимо выполнить более детальное инженерно-геологическое и инженерно-строительное обследование участков под здания и сооружения.

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.

В настоящее время на проектируемой территории отвод поверхностных вод осуществляется по поверхности земли с отводом в общесплавную систему ливневой канализации. Организация отвода поверхностных вод обусловлена сложившейся и проектной вертикальной планировкой участка строительства и осуществляется по рельефу с последующим сбросом через в общегородскую систему.

В соответствии с решениями генерального плана на перспективу отвод поверхностных вод будет осуществляться по существующей схеме.

К основным мероприятиям инженерной защиты от подтопления участка строительства многоэтажного жилого дома следует относить:

- искусственное повышение поверхности территории;
- регулирование стока и отвода поверхностных вод;
- устройство дренажных систем и отдельных дренажей.

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 и отведению поверхностных вод.

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

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

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

В границах разработки ДПТ отсутствуют предприятия, требующие устройство санитарно-защитных зон и выделяющие вредные выбросы в почву, воду или в атмосферу. Объекты, имеющие санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы – канализационные насосные станции, ГРП. Ряд элементов инженерной инфраструктуры имеют охранные зоны.

В период строительства следует обеспечить безопасность природной среды от загрязнений технологии процессов производства строительных работ. Место расположения планируемых жилых домов и общественных зданий не принадлежит ни к заповедникам, ни к сельскохозяйственным землям. На площадке отсутствуют залежи полезных ископаемых.

По данным Департамента экологии и развития рекреационных зон по результатам мониторинга источников загрязнения воздуха, уровень загрязнения не превышает предельно-допустимые концентрации. На данной территории отсутствуют источники водоснабжения и водоемы.

Охрана и рациональное использование природных ресурсов.

Общая экологическая обстановка в районе разработки нормальная.

Источников загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами на проектируемой территории нет.

При разработке ДПТ предусматривается комплекс мероприятий, направленных на охрану окружающей среды:

Размещение и ориентация предлагаемых под строительство жилых домов, обеспечивающее продолжительность инсоляции помещений, согласно ДБН 360–92\*\*;

Озеленение и посадка на территориях не менее 50 % участков санитарно-защитных зон деревьев;

Озеленение участков с высоким уровнем благоустройства, уход и очистка территории;

Защита почв от механического, химического и бактериального загрязнения, сохранение почвенно-растительного покрова;

Вертикальная планировка территории, обеспечивающая поверхностный сток дождевых и талых вод с последующим сбросом в городскую ливневую канализацию;

Для защиты от акустического загрязнения вдоль магистральной уличной сети, обеспечения акустического режима, который отвечает гигиеничным нормативам, применены градостроительные, строительные и конструктивные мероприятия, а также, используются административно-организационных мероприятия;

Жилая застройка, детские сады и школы должны размещены в удалении от источников акустического загрязнения;

Применены звукозащитные сооружения или защитные элементы в сооружениях первой очереди застройки;

Применение естественных и искусственных акустических экранов;

Своевременный ремонт дорожных покрытий, прилегающих к участку внутриквартальных проездов.

Охрана атмосферы, водных объектов и грунтов от загрязнения.

Территория оснащена системами водоснабжения, хозфекальной канализации, электроснабжения, сетями связи. Сброс хозфекальных вод осуществляется в городские закрытые сети.

Земляные работы по прокладке наружных инженерных сетей производятся на удалении не ближе 2 м от стволов деревьев и 1 м до кустарника.

После окончания строительства, территории стройплощадок должны быть очищены от мусора.

Территория, свободная от застройки, после окончания строительного-монтажных работ подлежит благоустройству и озеленению в соответствии с проектными решениями. Травосмесь, предназначенная для посадки на газонах должна иметь плотную корневую систему. Вертикальная планировка поверхности земли выполнена с уклонами, обеспечивающими поверхностный водоотвод и исключая застой воды.

При производстве строительного-монтажных работ следует соблюдать требования по предотвращению запыленности и загазованности воздуха. Меры по охране окружающей среды следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 3.01.01-85 и СНиП 3.05.03-85 п. 9.

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

Решениями, принятыми при разработке детального плана территорий в границах ул. Дача Ковалевского, Бабушкина. Золотой берег, ул. Лодочный. Одессе на этап от 3 до 7 лет предусматриваются следующие мероприятия:

детализация решений действующего 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 22-хэтажного многоквартирного жилого дома с подземным паркингом;

упорядочение транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях;

оценивается и анализируется возможность увеличения вместимости существующих учреждений обслуживания, их модернизации;

определяются мероприятия по упорядочению транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях;

определяются инженерные мероприятия, которые необходимы для обеспечения функционирования новых объектов;

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов и общественных зданий, определение необходимых мероприятий по благоустройству придомовой территории.

Таблица 13

№№ пп	Показатели	Единица измерения	Сущест- вующее состояние	Этап от 3 лет до 7 лет	Этап от 15 лет до 20 лет
1	Территория				
	Территория в границах проекта, в том числе:	га/%	<u>0,839</u> 100	<u>0,839</u> 100	<u>0,839</u> 100
	- жилая застройка в том числе:	га/%	<u>0,0-</u> 0,00	<u>0,1845</u> 21,99	<u>0,1845</u> 21,99
	а) кварталы садовой застройки	га/%	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
	б) кварталы многоэтажной застройки (с учетом общежитий)	га/%	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,1845</u> 21,99	<u>0,1845</u> 21,99

	- площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)	га/%	<u>0,0283</u> 3,37	<u>0,0283</u> 3,37	<u>0,0283</u> 3,37
	- зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)	га/%	<u>0,11</u> 13,11	<u>0,2994</u> 35,68	<u>0,2994</u> 35,68
	- в том числе, природоохранного значения	га/%	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
	- улицы, площади	га/%	<u>0,082</u> 9,7	<u>0,1035</u> 12,34	<u>0,1035</u> 12,34
	-внутриквартальные проезды	га/%	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,0199</u> 2,37	<u>0,0199</u> 2,37
	- пешеходные дорожки	га/%	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,1957</u> 23,32	<u>0,1957</u> 23,32
	- территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.)	га/%	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,0078</u> 0,93	<u>0,0078</u> 0,93
	- участки, незастроенные	га/%	<u>0,6187</u> 73,74	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00
2*	Население				
	Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел.	0,12	1,245	1,245
	- в усадебной застройке	тыс. чел.	0,12	0,12	0,12
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс. чел.	-	1,125	1,125
	Плотность населения	чел./га	60	220	220
	- в усадебной застройке	чел./га	60	60	60
	- в многоквартирной застройке	чел./га	-	650	650

	Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				
	Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая, строящаяся)	км	0,325	0,368	0,368
	в том числе:				
	- магистральные улицы общегородского значения	км	0,136	0,136	0,136
	- улицы районного значения	км	0,189	0,232	0,232
	Количество транспортных развязок в разных уровнях	ед.	-	-	-
	Количество подземных и надземных пешеходных переходов	ед.	-	2	2
	Плотность улично-дорожной сети, всего:	км/ км <sup>2</sup>	26,3	29,8	29,8
3.	Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц)	км/ км <sup>2</sup>	20,67	20,67	20,67
	Гаражи/ паркинг для постоянного(временного) хранения легковых автомобилей	машино-мест	2	350	350
	Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	-	-	-
	Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	машино-мест	-	15	15
4.	Инженерное оборудование				
	<i>Водоснабжение</i>				

	Водопотребление, всего	тыс. м <sup>3</sup> сутки	0,089	*	*
	<i>Канализация</i>				
	Суммарный объем сточных вод	тыс. м <sup>3</sup> сутки	0,087	*	*
	<i>Электроснабжение</i>				
	Потребление суммарное	МВт	2,21	*	*
	в том числе, на бытовые нужды	МВт	1,65	*	*
	Количество квартир, оборудованных электроплитами	ед.	-	450	450
	<i>Газоснабжение</i>				
	Расход газа, всего	млн. м <sup>3</sup> год	0,052563	*	*
	- в том числе на коммунально- бытовые услуги	млн. м <sup>3</sup> год	0,010663	*	*
	Протяженность газовых сетей (строительство)	км	-	-	-
	<i>Теплоснабжение</i>				
	Потребление суммарное	Гкал/час	-	-	-
	Протяженность сетей (строительство, переключивание)	км	-	-	-
5.	Инженерная подготовка и благоустройство				
	Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовки по различным причинам	га/%	<u>0,839</u>	<u>0,839</u>	<u>0,839</u>
		от тер.	100	100	100
	Протяженность закрытых водостоков	км	-	-	-
6.	Охрана окружающей среды				
	Санитарно-защитные зоны, всего	га	0,00	0,00	0,00
	- в том числе, озелененные	га	0,00	0,00	0,00

\* информация отсутствует

\*\* прогнозируемая величина.

## II. Исходные данные.

- Задание на разработку детального плана территории в границах улиц: Дача Ковалевского, Бабушкина, Золотой берег, пер. Лодочного в г.Одессе.
- Решение Одесского городского совета № 271-VII от 03.02.2016 г. о разработке детального плана территории в границах улиц: Дача Ковалевского, Бабушкина, Золотой берег, пер. Лодочного в г.Одессе.
- Запрос Управления Архитектуры и градостроительства от 22.03.16г №01-12/173 –исх в Главное управления государственной службы с чрезвычайных ситуаций в Одесской области.
- Запрос Управления Архитектуры и градостроительства от 22.03.16г №01-12/173 –исх в ООО «Инфокс» филиал «Инфоксводоканал».
- Запрос Управления Архитектуры и градостроительства от 22.03.16г №01-12/173 –исх в Главное управления госгеокадастра в Одесской области.
- Запрос Управления Архитектуры и градостроительства от 22.03.16г №01-12/173 –исх в Одесскую городскую государственную администрацию, Департамент экологии и природных ресурсов.
- Запрос Управления Архитектуры и градостроительства от 22.03.16г №01-12/173 –исх в Департамент транспорта, связи и организации дорожного движения.
- Запрос Управления Архитектуры и градостроительства от 22.03.16г №01-12/173 –исх в Департамента коммунальной собственности.
- Запрос Управления Архитектуры и градостроительства от 22.03.16г №01-12/173 –исх в Киевскую Районную администрацию Одесского городского совета.
- Запрос Управления Архитектуры и градостроительства от 22.03.16г №01-12/173 –исх в Управление культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия.
- Запрос Управления Архитектуры и градостроительства от 22.03.16г №01-12/173-исх в Департамент оборонной работы, гражданской защиты и взаимодействия с правоохранительными органами.
- Запрос Управления Архитектуры и градостроительства от 22.03.16г №01-12/173-исх в Коммунальное предприятие «Теплоснабжение города Одессы».
- Запрос Управления Архитектуры и градостроительства от 22.03.16г №01-12/173-исх в «Одессгаз».
- Письмо Главного управления госгеокадастра в Одесской области №11-1505-0.11-2358/2-16 от 19.04.2016г.
- Письмо ООО «Инфокс» филиал «Инфоксводоканал» №1522-09/2976 от 18.04.2016г.

- Письмо Одесской городской государственной администрации, Департамент экологии и природных ресурсов №2161/03-10/1929 от 29.04.2016г.
- Письмо Главного управления государственной службы с чрезвычайных ситуаций в Одесской области №02/1861/09 от 06.04.2016г.
- Письмо Главного управления государственной службы с чрезвычайных ситуаций в Одесской области №03/1879/08 от 07.04.2016г.
- Письмо «Одессгаз» №783/09 от 11.05.16г.
- Письмо Коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» №15/01-03-40 от 04.05.2016г.
- Письмо Департамента транспорта, связи и организации дорожного движения от 01-14/1220 от 17.05.2016г.
- Письмо управления инженерной защиты территории города и развития побережья №23/01-10/270 от 31.03.2016г.
- Письмо Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия №01-13/760 сп 04.05.16г.
- Киевская Районная администрация Одесского городского совета №688/01-11 от 06.04.16г.
- Письмо Департамента оборонной работы, гражданской защиты и взаимодействия с правоохранительными органами №04-25/341 от 25.03.2016г.
- Письмо Департамента коммунальной собственности №01-18/486 от 06.04.2016г.
- Согласование Главного управления государственной службы с чрезвычайных ситуаций в Одесской области от 16.06.2016 №03/3152/08.
- Согласование Департамента экологии и природных ресурсов от 16.06.2016г. №2171/03-9/2618.
- Согласование Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия от 16.06.16г. №01-13/1131 сп.

### **Прилагаемые материалы.**

Квалификационный сертификат ответственного исполнителя отдельных видов работ (услуг), связанных с созданием объектов архитектуры серия АА № 001440