

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ К ДЕТАЛЬНОМУ ПЛАНУ ТЕРРИТОРИИ в границах ул. Академика Заболотного, Днепропетровской дороги, ул. Марсельской и ул. Академика Сахарова в г. Одессе

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

Директор
Главный архитектор проекта

Мурина С.Ю.
Суровая О.С.

Одесса 2016

Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр
1.	I. Текстовые материалы			
	Пояснительная записка с графическими материалами	книга	-	0424-ДПТ-014
2.	II. Исходные данные. Прилагаемые материалы			0424-ДПТ-014
3.	III. Графические материалы			
3.1	Выкопировка из генерального плана города Одессы, утвержденного в 1989 году.	Лист формата А-2	-	0424-ДПТ-014
3.2	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-2	1:10000	0424-ДПТ-014
3.3.	План существующего использования территории	Лист формата А-0+	1:1000	0424-ДПТ-014
3.4.	Опорный план.	Лист формата А-0+	1:1000	0424-ДПТ-014
3.5	Схема планировочных ограничений (существующее положение)	Лист формата А-1	1:2000	0424-ДПТ-014
3.6.	Схема планировочных ограничений (проект, перспектива)	Лист формата А-2	1:2000	0424-ДПТ-014
3.7	Проектный план	Лист формата А-0+	1:1000	0424-ДПТ-014
3.8	План красных линий	Лист формата А-1	1:2000	0424-ДПТ-014
3.9	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей. Разрез 1-1	Лист формата А-3	1:200	0424-ДПТ-014
3.10	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей. Разрез 2-2	Лист формата А-3	1:200	0424-ДПТ-014
3.11	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей. Разрез 3-3	Лист формата А-3	1:200	0424-ДПТ-014
3.12	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей. Разрез 4-4	Лист формата А-3	1:200	0424-ДПТ-014
3.13	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-0+	1:1000	0424-ДПТ-014
3.14	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-1	1:2000	0424-ДПТ-014
3.15	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-1	1:2000	0424-ДПТ-014
3.16	Схема зонирования территории	Лист формата А-1	1:2000	0424-ДПТ-014

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий.....	7
3. Краткая историческая справка.....	9
4. Оценка существующей ситуации. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	11
4.1. Климат.....	11
4.2. Геологическое строение.....	12
4.3. Инженерно-строительная оценка.....	12
4.4. Характеристика экологических условий. Атмосферный воздух.....	13
4.5. Грунты.....	13
4.6. Радиационное состояние.....	14
4.7. Электромагнитный фон.....	14
4.8. Акустический режим.....	14
5. Оценка существующей ситуации.....	15
5.1. Характеристика существующей застройки.....	15
5.2. Инженерное оснащение.....	20
5.3. Транспорт.....	21
5.4. Озеленение и благоустройство.....	22
5.5. Планировочные ограничения.....	22
6. Использование территории.....	25
6.1. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	27
7. Характеристика видов использования территории.....	30
7.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	31
8. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сбережения культурного наследия.....	34
9. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	34
9.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	34
9.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	38
10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	49
11. Жилой фонд и расселение.....	51
12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	68
13. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	85
14. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	96
15. Водоснабжение и канализация.....	97

16. Электроснабжение.....	99
17. Тепло- и газоснабжение.....	100
18. Сети связи.....	102
19. Противопожарные мероприятия.....	103
20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	106
21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	109
22. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	110
23. Техничко-экономические показатели.....	111

1. Вступление.

Проект изменений к детальному плану территории в границах ул. Академика Заболотного, Днепропетровской дороги, ул. Марсельской и ул. Академика Сахарова в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского «Проект изменений к детальному плану территории в границах улиц Академика Заболотного, Днепропетровской дороги, ул. Марсельской и ул. Академика Сахарова в г. Одессе».

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

Основной целью проекта было изменение, уточнение и детализация проектных решений в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков, а именно ООО «Меркурий+». Внесены изменения по планировочной организации в части сложившейся застройки, которая за 2 года подверглась изменениям.

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

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативным документам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»;
- ДБН В.3.2-2-2009 «Жилые здания. Реконструкция и капитальный ремонт»;
- СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 «Жилые здания. Правила определения физического износа жилых зданий»;
- ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;
- ДБН В.2.2-4-97 «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.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»;
- СанПиН 173-96 «Государственные санитарные правила планировки и

застройки населенных пунктов»;

- ГосСанПиН 145 «Содержание территорий населенных пунктов»;

– специализированным нормативным документам по инженерному оборудованию территории.

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

При выполнении настоящего ДПТ, учтены требования национального стандарта ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 "Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови".

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

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

Район размещения участка разрабатываемого ДТП находится в северной части города.

Территориально участок относится к Суворовскому 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 жилого микрорайона.

Ранее территория относилась к сельскохозяйственным землям и находилась в Комитерновском районе Одесской области.

После начала освоения территория застраивалась многоквартирными жилыми домами индустриальных серий. Данная тенденция в настоящее время сохраняется.

Застройка ведется многоэтажными жилыми домами индивидуального проектирования, общественными зданиями и объектами обслуживания.

Объекты приложения труда, размещенные на территории микрорайона – это предприятия и учреждения различной формы собственности, торговые предприятия различной мощности, предприятия общественного питания различной вместимости, офисные помещения и т. п. объекты. В настоящее время здесь отсутствуют детские дошкольные и школьные учреждения. Часть территории микрорайона находится в неосвоенном состоянии (резервные территории).

В тоже время, постоянное увеличение населения города, рост социального и экономического благополучия людей, влекут за собой необходимость застройки свободных или реконструкции ранее временно застроенных 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. с последующим уменьшением до 1,1 тыс. чел./год. Но тенденция роста населения города сохранится.

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

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

В настоящее время указанный район застроен многоквартирными 9-ти – 19-ти этажными жилыми домами и общественными зданиями малой этажности, здесь размещаются отдельностоящие объекты гражданского, коммунально-складского и подсобного назначения. В связи с увеличением численности населения растет потребность в объектах гражданского назначения. В основном – это детские дошкольные и школьные учреждения.

Тенденция увеличения населения микрорайона влечет за собой необходимость создания новых рабочих мест на предприятиях различных форм собственности.

В качестве объектов приложения труда населения микрорайона планируется

развитие существующих и создание новых учреждений и предприятий обслуживания, торговли, общественного питания.

В основном – это предприятия малого и среднего бизнеса, которые могут быть размещены на территории микрорайона как в отдельностоящих зданиях, так и во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях, размещаемых на нижних этажах многоквартирных жилых домов.

Размещение на территории микрорайона высших и среднеспециальных учебных заведений не планируется.

Территория имеет фрагментарно развитую транспортную и инженерную инфраструктуру. Магистральными улицами в данном районе являются Днепропетровская дорога и улица Ак. Заболотного. По ним осуществляется основное транзитное движение автотранспорта и организовано движение общественного транспорта в виде маршрутных такси и автобусов.

Улицы Ак. Сахарова и Марсельская в настоящее время в границах разработки ДПТ являются тупиковыми. В процессе разработки настоящего ДПТ эти улицы на указанной территории будут реконструированы.

Основные направления развития микрорайона – размещение на свободных (резервных) территориях многоквартирных многоэтажных жилых домов, общественных зданий, объектов сопутствующего и вспомогательного назначения без изменения целевого назначения земли.

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 территории города - благоприятные показатели.

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

При разработке ДПТ территории микрорайона в границах Днепропетровской дороги, ул. Ак. Заболотного, ул. Ак. Сахарова, ул. Марсельской в г. Одессе учтены:

- материалы Основных положений генерального плана развития г. Одессы 2015 года; корректировки генерального плана проекта застройки микрорайона I жилого района III-4, разработанного ОАО «Одесгражданпроект», 2006 г.

- программы: 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.; 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.; Концепция развития молодежного спорта, велосипедного движения и обустройства велосипедной инфраструктуры в г. Одессе на 2013-2018 г.г., утвержденная решением Одесского городского совета №3654-VI от 18.07.2013 г.; Социально-экономический паспорт Суворовского района г. Одессы.

3. Краткая историческая справка.

Застройка поселка им. Котовского относится к пятому этапу планировочного и территориального развития города (1941 – 2000-тые г.г.). В настоящее время поселок является крупнейшим по численности населения жилым массивом в Одессе. Территориально он входит в состав Суворовского района Одессы и является северной частью города.

Жилмассив включает в себя район преимущественно многоэтажной застройки («Старый Посёлок Котовского»), частный сектор с населением около 9 тысяч жителей, а также новый «высотный» - микрорайон «Поле Чудес». На юге поселок им. Котовского граничит с Пересыпью и микрорайоном Лузановка, на западе к нему прилегает одноэтажный посёлок имени Шевченко, в юго-западном направлении имеется выход на Куяльницкий лиман.

Как и другие одесские «спальные микрорайоны», поселок стал развиваться в 1950-х годах.

К этому времени город охватывал исторический центр, Молдаванку, Слободку и такие районы как: Ближние и Дальние Мельницы, Лузановку, Фонтан. Первоначально освоение территории велось за счет размещения частной застройки. Первые участки за Лузановкой, на Николаевской дороге, были розданы в 1956-57 годах, а уже через несколько лет частный сектор вытянулся до уровня нынешней улицы Марсельской. Всего до 1960 года было распределено более 3,5 тысяч участков.

Как раз в это же время в Одессе началось форсированное строительство многоквартирных жилых домов индустриальных серий.

Генеральным планом 1965 года было предусмотрено, что в перспективе расчётная численность населения поселка достигнет 100 тысяч человек и тогда он будет выделен в отдельный город-спутник. Предполагалось, что большинство населения поселка будет занято на предприятиях формирующегося промышленного узла в районе Центролита, проектируемом порту на Аджалыкском лимане, а также на заводах Пересыпи и в порту. Застройка началась в районе нынешней улицы Героев Сталинграда. Первые многоквартирные дома - «хрущевки» - комплектовались из строительных конструкций, которые выпускались комбинатами ЖБИ №5 и № 7.

Первые 9-этажные панельные жилые дома появились в 1968 году вдоль проспекта Добровольского и Днепропетровской дороги.

В 1972 году на поселке Котовского проживало уже 30 тысяч человек. Высотная застройка сосредоточилась в районе проспекта Добровольского (свое название получил осенью 1971 года, после гибели легендарного космонавта). В 1975-76 годах появились «высотки» вдоль улицы Марсельской, а уже в 1977 году – 144-квартирный дом для работников Припортового завода на улице Махачкалинской. 100-тысячный житель на поселке Котовского прописался в 1980 году. К этому времени вопрос выделения его в отдельный город был снят. Во-первых – это жилищный дефицит. Во-вторых – это темпы роста населения, которые существенно опережали развитие социальной инфраструктуры.

К середине 1980-х годов территориальный рост поселка Котовского замедлился, и началось уплотнение застройки. В 1985 году в СССР стартовала программа «Жилье-2000», предусматривавшая, что к началу нового тысячелетия каждая советская семья будет жить в отдельной квартире. Это обстоятельство подстегнуло строительство нового жилья. Начали появляться дома повышенной комфортности, главным образом 16-этажные.

К 90-м годам прошлого века здесь проживало 160-170 тысяч человек (15% населения города). В районе появилось несколько базаров, районная администрация и областная больница.

Главным неудобством жизни было сообщение с центром города.

Район все больше становится самодостаточным: появляются огромные супермаркеты, торгово-развлекательные комплексы, офисные центры.

В связи с началом новой строительной волны, на поселке Котовского после 2000 года, за Днепропетровской дорогой (на так называемом «Поле чудес»), стали появляться одинокие новостройки. Всего за несколько лет пустырь на окраине города превратился в наиболее густо заселённый район Одессы. На этой территории к 2010 году проживало порядка 30 тысяч человек. Предполагается, что когда микрорайоны будут полностью застроены, его население достигнет 50-60 тысяч.

4. Оценка существующей ситуации. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.

4.1. Климат.

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- 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;
- наблюденный максимум - 599 мм (1952 г.).

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

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

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

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

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

Таблица 1.

Период года		В		В		З		З	II тиль
МС “Одесса-порт” (2 мБС).									
Теплый период	8,4	0,7	,6	,4	6,4	1,7	0,4	6,4	1 ,4
Холодный период	6,8	4,6	3,2	,0	0,2	1,0	1,8	5,4	1 ,0
Год	7,8	2,3	,8	,8	3,8	1,4	1,0	6,0	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 Черного 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.

Размещение территории на северном склоне Украинской Причерноморской впадины определило геологическое строение территории, которая покрыта мощной толщей разновозрастных осадочных пород. Верхний инженерно-геологический слой является сплошным слоем четвертичных отложений, представленных глинами, суглинками лессовидными, известняками, которые залегают на неогеновых глинах.

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 сейсмичной зоне (7 баллов).

4.3. Инженерно-строительная оценка.

Инженерно-геологическая ситуация обусловлена наличием небезопасных геологических процессов природного и антропогенного происхождения – наличие участков разрушенных территорий, подъем уровня грунтовых вод до 5,0 м и на территории, расположенной вдоль Днепропетровской дороги – до 3,0 м, просадочность

лессовидных грунтов.

По данным Департамента экологии и природных ресурсов на указанной территории отсутствуют места удаления бытовых отходов, места размещения складов непригодных или запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов, предприятия, являющимися источниками загрязнения воздушного пространства. На указанной территории месторождения минерального сырья не значатся. Объектов, являющимися источниками техногенного загрязнения грунтовых вод в районе разработки ДПТ нет. На территориях прилегающих кварталов находятся наблюдательные гидрогеологические скважины.

Абсолютные отметки территории в границах участка разработки ДПТ составляют $35,20 \div 41,15$ м.

Существующий рельеф – спокойный, организованный в пределах освоенной территории микрорайона. В границах резервных территорий – неорганизован. Участок имеет сложную холмистую поверхность без значительных перепадов высот.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу с последующим сбрасыванием в закрытую местную сеть дождевой канализации с организацией сброса в коллектор, расположенный по Днепропетровской дороге.

Очистные сооружения и сети дождевых вод на указанной территории отсутствуют.

Сброс всех объемов сточных вод северной части города осуществляется в Черное море через Щелковские (Пересыпские) коллектора. Для снятия части пиковых нагрузок, сброс дождевых вод осуществляется в ставок № 4.

Дождевая канализация жилмассива Котовского представлена коллектором, приходящим по ул. Днепропетровской и имеющей выпуск в Крыжановскую балку без очистки. Устройство очистных сооружений невозможно, т. к. территория, отведенная генеральным планом Крыжановки под размещение последних, в настоящее время застроена.

Существующая сеть и объекты инженерного обеспечения находятся в неудовлетворительном состоянии и требует проведения мероприятий по ее реконструкции.

Во время аварий на насосных станциях происходит сброс неочищенных хозяйственно-бытовых стоков по выпуску непосредственно в море.

Разрабатываемым генеральным планом предусматривается подключение дождевой канализации поселка Котовского к северным очистным сооружениям с последующим сбрасыванием их в Черное море.

4.4. Характеристика экологических условий.

Атмосферный воздух.

По метеорологическим условиям г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт). Контроль уровня загрязнения рассматриваемой территории осуществляется на стационарном poste № 10 системы Гидромета, расположенного в районе Черноморского Казачества и муниципальной передвижной экологической лабораторией КП «Центр экологических проблем и инициатив». По данным наблюдений и результатам инструментальных замеров на рассматриваемой территории уровень ПДК не превышает допустимый.

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.

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

Данные о превышения уровня природного радиационного фона и наличия единичных и природных радионуклидов отсутствуют.

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

4.7. Электромагнитный фон.

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

4.8. Акустический режим.

Основным источником шума является магистральная уличная сеть. Магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения являются Днепропетровская дорога и проспект Ак. Заболотного.

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. Академика Заболотного	1180	60	30	76	11	40
Днепропетровская дорога	2830	60	30	79	14	82

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. Снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет применения строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов.

В пределах границ разработки прокладка новых магистральных улиц планируется. Это продолжение улиц Ак. Сахарова и Марсельской. Статус этих улиц по положениям генерального плана г. Одессы - магистральные улицы районного значения.

5. Оценка существующей ситуации.

5.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория разрабатываемого ДПТ расположена в Суворовском административном районе города и ограничена:

- с северо-востока – проспектом Академика Заболотного;
- с юго-востока – ул. Академика Сахарова;
- с юга-запада – ул. Марсельской;
- с северо-запада — Днепропетровской дорогой.

Общая территория в границах разработки ДПТ составляет 54,58га. Площадь территории в границах существующих красных линий микрорайона составляет 47,18га.

В настоящее время часть территории микрорайона не застроена и находится в процессе освоения. Площадь незастроенной (резервной) территории на период обследования составляет 14,27 га.

Здесь размещаются недостроенные общественные здания и площадки, предназначенные для размещения объектов нового строительства.

На территории микрорайона размещена жилая застройка (дома коммунальной собственности, ведомственные дома, дома ЖСК, дома ОСМД), общественная застройка различных форм собственности, объекты коммунального и вспомогательного назначения.

Количество населения, которое проживает в настоящее время в существующих и будет проживать в строящихся домах на территории микрорайона составляет 14899 чел. Плотность населения в границах красных линий на настоящее время составляет 340 чел./га.

На период обследования, в границах разработки ДПТ отсутствуют детские дошкольные и школьные учреждения, недостаточное количество учреждений медицинского обслуживания, внешкольного образования.

На придомовых территориях ранее возведенных жилых домов имеются площадки для игр детей и отдыха взрослого населения. Здесь же имеются площадки, предназначенные для хранения гостевого автотранспорта.

На территории микрорайона ощущается острая нехватка мест постоянного хранения личного автотранспорта проживающих. Имеющийся многоэтажный паркинг на период обследования не используется по прямому назначению. Здесь размещаются общественные объекты на правах аренды.

Часть автотранспорта проживающих хранится на существующих плоскостных автостоянках, что в настоящее время является экономически необоснованным.

Основными местами приложения труда являются предприятия обслуживания, размещаемые на территории микрорайона и смежных кварталах.

В границах территорий разработки ДПТ расположено предприятие обслуживания районного (общегородского) значения – торговый центр «Семья».

Микрорайон застраивается многоэтажными жилыми домами и отдельностоящими общественными зданиями малой этажности. Во многих жилых домах на нижних этажах размещаются встроенные общественные помещения.

В микрорайоне особой популярностью стал пользоваться закрытый вид застройки – группировка многосекционных жилых многоквартирных домов, образующих затененный двор. Такой вид застройки сочетается с открытым – характерным для более раннего времени.

Перечень основных жилых домов и общественных зданий, размещенных в настоящее время на территории микрорайона, приведен в таблицах 3 и 4.

Таблица 3

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Жилые дома		
1	10-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	пр. Академика Заболотного, 57/2
2	10-ти этажный жилой дом	пр. Академика Заболотного, 57/1
3	10-ти этажный жилой дом	пр. Академика Заболотного, 57
4	10-ти этажный жилой дом	пр. Академика Заболотного, 59/2
5	10-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	пр. Академика Заболотного, 59/1
6	10-ти этажный жилой дом	пр. Академика Заболотного, 59
7	10-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	пр. Академика Заболотного, 66/1
8	10-ти этажный жилой дом	пр. Академика Заболотного, 67, к.1
9	10-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	пр. Академика Заболотного, 67, к.2
10	10-ти этажный жилой дом	пр. Академика Заболотного, 67
11	10-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	пр. Академика Заболотного, 71, к.1
12	10-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	пр. Академика Заболотного, 71, к.2
13	10-ти этажный жилой дом	пр. Академика Заболотного, 79
14	11-ти этажный жилой дом	ул. Академика Сахарова, 18
15	10-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Академика Сахарова, 20
16	10-ти этажный жилой дом	ул. Марсельская, 32/3
17	10-ти этажный жилой дом	ул. Марсельская, 32/2
18	10-ти этажный жилой дом	ул. Марсельская, 32/1
19	10-ти этажный жилой дом	ул. Марсельская, 32
20	10-ти этажный жилой дом	ул. Марсельская, 34
21	10-ти этажный жилой дом	ул. Марсельская, 36
22	10-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Марсельская, 42

23	11-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Марсельская, 44
24	19-ти этажный жилой дом	ул. Марсельская, 46/2
25	19-ти этажный жилой дом	ул. Марсельская, 46/1
26	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Марсельская, 48
27	9-ти этажный жилой дом	ул. Марсельская, 52
28	11-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	Днепропетровская дорога, 77
29	11-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	Днепропетровская дорога, 77/1
30	11-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	Днепропетровская дорога, 77/2
31	10-ти этажный жилой дом	Днепропетровская дорога, 83/3
32	10-ти этажный жилой дом	Днепропетровская дорога, 83/2
33	10-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	Днепропетровская дорога, 83/1
34	10-ти этажный жилой дом	Днепропетровская дорога, 83
35	12-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	Днепропетровская дорога, 93
36	10-ти этажный жилой дом	Днепропетровская дорога, 97
37	10-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	Днепропетровская дорога, 99

Таблица 4

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Отдельностоящие общественные здания		
	Административное здание	пр. Академика Заболотного, 57-а
	Кафе-бар	пр. Академика Заболотного, 57/2-а
	Магазин	пр. Академика Заболотного, 59/3
	Кафе-бар	пр. Академика Заболотного, 59-а
	Кафе-бар	пр. Академика Заболотного, 67-в
	Магазин	пр. Академика Заболотного, 67/3
	«Виртус», сеть супермаркетов	ул. Академика Сахарова, 22
	«Домус Керамика», сеть салонов-магазинов	ул. Академика Сахарова, 22
	«Папашон», центр отдыха	ул. Академика Сахарова, 22
	ООО «Сфинкс-авто», торгово-сервисный центр	ул. Марсельская, 32-а

ООО «Сфинкс-авто», оптово-розничная компания	ул. Марсельская, 32-а
Храм святой великомученицы Варвары	ул. Марсельская, 32-б
Магазин	ул. Марсельская, 32/4
«Часики», продовольственный магазин	ул. Марсельская, 36-а
Административные и торговые помещения	Днепропетровская дорога, 99-б/1...12-14...18
«El Togo», кафе	Днепропетровская дорога, 99-б/8-а
«Freddi», караоке-холл	Днепропетровская дорога, 99-б/8-а
«Меркурий», центр бытовых услуг	Днепропетровская дорога, 99-б/13
Торгово-производственная фирма	Днепропетровская дорога, 99-б/13
«New Look», сеть салонов оптики	Днепропетровская дорога, 99-б/13
«Viva Farm», сеть аптек	Днепропетровская дорога, 99-б/13
«Одесса», автоцентр	Днепропетровская дорога, 99-в
АЗС «Окко», ПАО Концерн Галнетегаз	Днепропетровская дорога, 99-а
«Семья», торговый центр	Днепропетровская дорога, 93-а
«Сільпо», сеть супермаркетов	Днепропетровская дорога, 93-а
«Акватех», сеть химчисток	Днепропетровская дорога, 93-а
«АЛиНА», танцевальный центр	Днепропетровская дорога, 93-а
«Белорусская косметика», магазин	Днепропетровская дорога, 93-а
«Біла ромашка», аптека	Днепропетровская дорога, 93-а
«Дом Оптики», сеть салонов	Днепропетровская дорога, 93-а
«Колибри», зоосалон	Днепропетровская дорога, 93-а
«Компьютерная скорая помощь», сеть центров по ремонту	Днепропетровская дорога, 93-а
«Фреш-кафе», пиццерия	Днепропетровская дорога, 93-а
«Bright», караоке-ресторан	Днепропетровская дорога, 93-а
«Express Beauti», салон красоты	Днепропетровская дорога, 93-а
«Karlův most», чешский ресторан	Днепропетровская дорога, 93-а
«Fresh», центр фитнеса и красоты	Днепропетровская дорога, 93-а
«Todes», сеть танцевальных школ	Днепропетровская дорога,

		93-а
	Кафе-бар	Днепропетровская дорога, 93-б
	«Олана», продовольственный магазин	Днепропетровская дорога, 83-а
	Детский сад	ул. Марсельская

Перечень встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, размещенных в настоящее время в существующих жилых домах, предоставлен в таблице 5.

Таблица 5

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Встроенные общественные помещения, существующие на период обследования		
	Банкомат, КБ ПриватБанк, ПАО, Суворовский район	пр. Академика Заболотного, 57/2
	САА, страховой брокер	пр. Академика Заболотного, 57/2
	Центр первичной медико-санитарной помощи № 5	пр. Академика Заболотного, 59/1
	«Веселая семейка», семейный центр	пр. Академика Заболотного, 63/1
	«Ориент», сеть SPA-салонов тайского массажа	пр. Академика Заболотного, 67, к.2
	«Betti Voop», салон красоты	пр. Академика Заболотного, 71, к1
	«Ветлазарет», центр ветеринарных услуг	ул. Академика Сахарова, 20
	«Кабинет логопеда», СПД Иванова Е. И.	ул. Академика Сахарова, 20
	«Одесагаз», ПуАТ	ул. Академика Сахарова, 20
	«Сказка», детский клуб	ул. Академика Сахарова, 20
	Служба эксплуатации внутридомового газового оборудования, ПуАТ «Одесагаз»	ул. Академика Сахарова, 20
	«Фазанья хата», интернет-магазин	ул. Академика Сахарова, 20
	«5-Элемент», спортивный клуб	ул. Академика Сахарова, 20
	«Гранд сити», агентство недвижимости	ул. Марсельская, 42
	Городское отделение связи № 123	ул. Марсельская, 44
	«Дельфин», детский клуб	ул. Марсельская, 44
	«Жасмин», салон-парикмахерская	ул. Марсельская, 44
	«Доминанта-Д», сеть агенств недвижимости	ул. Марсельская, 48
	«Мастер Ключ», служба вскрытия замков и изготовления	ул. Марсельская, 48

ключей	
--------	--

По высотности в настоящее время в границах разработки ДПТ размещаются объекты различной этажности:

- Многоэтажные жилые дома различных серий (в том числе, которые строятся в настоящее время) – от 9 до 16 этажей (жилые дома малой и средней этажности в границах разработки ДПТ не строились);
- Многоэтажные жилые дома индивидуального проектирования – от 10 до 19 этажей;
- Малоэтажные и среднеэтажные общественные здания;
- Малоэтажные и среднеэтажные здания вспомогательного назначения.

Застройка микрорайона осуществляется высотными жилыми домами и малоэтажными общественными зданиями.

Часть участков, расположенных на территории микрорайона имеет постоянный или временный землеотвод.

Данные об этих участках приведены ниже.

На данном этапе не предоставляется проект раздела территорий.

Перечень новых жилых домов и общественных зданий, строящихся или планируемых к размещению (здания и сооружения, на которые были выданы условия и ограничения) в настоящее время на территории микрорайона приведен в таблице 6.

Таблица 6

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Строящиеся жилые дома		
1	16-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	Днепропетровская дорога, стр. 1
2	16-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	Днепропетровская дорога, стр. 1-а
3	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	Строительный № 29-а
4	9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	Строительный № 30
5	11-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	Строительный № 36
6	10-ти этажный 8-ми секционный жилой дом со встроенными общественными помещениями и паркингом на 24 места	Строительный № 37
7	10-ти этажный 2-х секционный жилой дом со встроенными общественными помещениями	Строительный № 37-а

На территории микрорайона размещаются одноэтажные и малоэтажные общественные здания павильонного типа (торгового назначения, предприятия общественного питания), здания и сооружения коммунального хозяйства: бойлерные, насосные, ТП, ГРП (ШРП), индивидуальные гаражи и т. п.

5.2. Инженерное оснащение.

На рассматриваемой территории в настоящее время развивается комплексная инженерная инфраструктура, включающая централизованные системы водоснабжения и канализации, газо- и электроснабжения, проводного вещания, кабельного и эфирного телевидения, центрального и автономного теплоснабжения объектов.

Состояние существующих сетей – удовлетворительное. Требуется проведение, в большей части, текущего ремонта, модернизации с расширением участков сетей, используемых для подключения к ним новых объектов. В связи с крупномасштабной

застройкой территории микрорайона, планируется прокладка новых инженерных сетей.

В настоящее время на данной территории имеется закрытая сеть дождевой канализации, которая, также, получит свое развитие в процессе освоения участков.

Инженерная инфраструктура включает в себя наличие инженерных объектов: бойлерные, насосные станции различного назначения, трансформаторные подстанции, ГРП, ШРП, подземные резервуары запаса воды для пожаротушения. Эта инфраструктура будет иметь развитие в процессе размещения гражданских объектов на территории микрорайона.

5.3. Транспорт.

В пределах границ разработки ДТП улицами магистрального значения в настоящее время являются Днепропетровская дорога и ул. Академика Заболотного. Днепропетровская дорога и ул. Ак. Заболотного на данный момент являются магистральными улицами регулируемого движения общегородского значения. Днепропетровская дорога является основной транспортной артерией. Несмотря на относительно значительную пропускную способность (6 полос движения автотранспорта – по 3 в каждую сторону), улица входит в перечень наиболее нагруженных. Интенсивность движения в час «пик» в одном направлении на участке между Николаевской дорогой и ул. Ак. Заболотного составляет 2830 единиц автотранспорта в час. По ней осуществляется основное магистральное движение автомобильного и общественного транспорта. Участок ул. Академика Заболотного от Днепропетровской дороги до ул. Академика Сахарова в настоящее время не столь загружен в связи с недоразвитием транспортной системы в данном районе. Но данная ситуация носит временной характер.

Общественный транспорт представлен городскими маршрутными такси №№ 16, 100а, 104, 120, 121, 141, 156, 168, 170, 242, 250 и автобусами №№ 140, 144, 166. Пригородный автобусный маршрут № 67.

В целом, территория микрорайона обеспечена хорошей транспортной связью с различными частями города.

Остановочные пункты городского транспорта находятся на Днепропетровской дороге, ул. Ак. Сахарова.

Расстояние между остановками общественного транспорта составляет в среднем 400 ÷ 500 м.

По Днепропетровской дороге в настоящее время проходят маршруты внешнего пассажирского автотранспорта.

Транспортное и пешеходное движение на территории микрорайона осуществляется по существующим проездам и пешеходным дорожкам. Движение пешеходов по тротуару в настоящее время организовано по ул. Ак. Заболотного и фрагментарно по ул. Ак. Сахарова и ул. Марсельской.

Магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения являются Днепропетровская дорога и ул. Ак. Сахарова. Пересечения улиц решены в одном уровне, регулируемые. Движение по всем улицам - двухстороннее. Количество полос движения по Днепропетровской дороге – по 3 в каждом направлении. По ул. Ак. Заболотного – 4 полосы (по 2 в каждом направлении).

Улицы Ак. Сахарова и Марсельской в настоящее время находятся в процессе реконструкции. На перекрестках Днепропетровской дороги и ул. Марсельской и Ак. Заболотного в настоящее время размещаются светофорные объекты.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

Пешеходное движение вдоль ул. Ак. Заболотного и существующих участков улиц Ак. Сахарова и Марсельской осуществляется по тротуарам, замощенным тротуарной плиткой.

Места переходов людей через Днепропетровскую дорогу и пересечений с ул. Ак.

Заболотного и ул. Марсельская осуществляется на перекрестках по регулируемым с помощью светофоров наземным пешеходным переходам. Расстояние между регулируемые переходами по Днепропетровской дороге составляет 350 ÷ 450 м.

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время отсутствуют переходы магистральных улиц в разных уровнях и многоуровневые транспортные развязки.

В районе перекрестка Днепропетровской дороги и ул. Ак. Заболотного размещается автозаправочная станция «Окко», которая в процессе освоения территории микрорайона подлежит демонтажу.

Устройство переходов магистральных улиц в разных уровнях планируется выполнить в пределах периода времени действия ДПТ 3-7 лет, а устройство многоуровневой транспортной развязки - в расчетных сроках разработки ДПТ. Данная развязка планируется на пересечении Днепропетровской дороги и ул. Ак. Заболотного. Время реализации проекта размещения данной многоуровневой развязки – до 2031 г.

5.4. Озеленение и благоустройство.

Система озеленения рассматриваемого участка включает в себя придомовые территории существующих жилых образований и общественных объектов, расположенных на территории микрорайона, элементы озеленения улиц и проездов.

В пределах территории разработки ДПТ согласно перечню объектов природно-заповедного фонда в г. Одессе отсутствуют растения – ботанические памятники природы местного значения.

На рассматриваемой территории микрорайона озеленение планируется выполнить за счет создания участков зеленых насаждений придомовых территорий новых жилых образований, территорий школ, детских садов, объектов общественного назначения.

Упорядочению подлежат участки озеленения придомовых территорий и участков размещения объектов общественного назначения. В санитарно-защитных (санитарных) зонах планируется посадка деревьев на 60 % территории ССЗ. Площадь резервных территорий неосвоенных участков микрорайона в настоящее время составляет 14,27 га, что составляет 26,15 % участка разработки ДПТ. В настоящее время на резервных территориях не произрастают деревья и кустарники.

Расчетная площадь озеленения при разработке ДПТ планируется принять из расчета на одного человека, проживающего на территории микрорайона в следующих пределах: минимальная приведенная площадь озелененных территорий жилых районов степного климатического района (7 м²/чел.) и приведенная площадь озелененной территории жилого квартала (без учета школ и детских дошкольных учреждений), которая должна быть не менее 6 м²/чел.

Благоустройство участков общего пользования включает в себя устройство аллей и площадок, предназначенных для отдыха взрослого населения и игр детей, устройство мест парковки автотранспорта. 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.

5.5. 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.

Объектами, который является источником вредных воздействий на людей или превышающим ПДК, является Днепропетровская дорога (источник выделения вредных веществ, запахов – в случае аварийной ситуации, повышенного уровня шума, вибрации), ретрансляционные вышки мобильной связи (источник ультразвуковых и электромагнитных волн, электронных полей).

Другие 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 территории микрорайона 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 (ШРП) составляет в зависимости от давления газа на входе – 10 - 15 м.

Защитная зона АЗС составляет в зависимости от кол-ва емкостей 25-50 м.

- расстояние от объектов инфраструктуры

Расстояние от автостоянок приняты исходя из числа машино-мест 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.); 25м до общественных и 50м до жилых зданий (при количестве автомобилей более 300шт.). Расстояние от СТО до жилых и общественных зданий – 15 м.

Расстояние от территорий школьных и детских дошкольных учреждений определяется от жилых домов и составляет, соответственно 750 (2000)м и 300м.

Максимальная длина пешеходного подхода к гаражам и автостоянкам постоянного хранения легковых автомобилей от места проживания владельца в условиях реконструкции - 1000м.

Максимальное удаление автостоянок, предназначенных для временного хранения от входов в жилые дома - 150 м.

Максимальная удаленность автостоянок и гаражей для инвалидов от жилых домов, а также размещение временных автостоянок для инвалидов у общественных зданий - 50 м.

К жилым зданиям высотой не более 9 этажей устраиваются проезды, совмещенных с тротуарами протяженностью до 150 м.

- 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, объекты оздоровительного назначения.

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

В границах территории разработки отсутствуют памятники культурного наследия, археологические территории.

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

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

Участок разрабатываемого ДПТ не входит в 100 метровую пляжную зону Черного моря и лиманов.

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

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.

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 высокого давления составляет 10 м, среднего давления - 4 м, напорных сетей - 5 м, ненапорных – 3 м.

Санитарно-защитная зона от вышки мобильной связи определяется по результатам замеров.

- зоны особого режима использования 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.

- границы красных линий улиц

Ширина улиц в границах красных линий должна составлять:

Днепропетровская дорога – 74,5 м.

ул. Ак. Заболотного - 35,0 м.

ул. Ак. Сахарова – 35,0 м.

ул. Марсельская – 36,0 м.

- гранично допустимая высота зданий

В границах разработки ДПТ высота зданий не ограничена по высоте 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 земельных участков размещения жилых домов – 25 %.

- 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.

- отступ до границ красных и линий регулирования застройки

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для общественных зданий – 0,0 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 учреждений – 25,0 м, школьных и оздоровительных учреждений – 10,0 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.

6. Использование территории.

На сегодняшнее время в границах разработки ДПТ размещается жилая и общественная застройка, представленная многоквартирными жилыми домами повышенной этажности и малоэтажными общественными зданиями и объектами инженерной и транспортной инфраструктуры. Реконструкция участка не предусматривает снос существующих зданий, а выполняется за счет освоения незастроенных участков.

Территория в границах разработки по назначению подразделяется на следующие виды:

- территория, на которой размещены существующие многоэтажные жилые дома ранней постройки;
- территория, на которой размещены строящиеся многоэтажные жилые дома;
- резервные территории, на которых планируется разместить многоэтажные жилые дома;
- территория, на которой размещены общественные здания общегородского, районного и микрорайонного значения;
- резервные территории, на которых планируется разместить общественные здания общегородского, районного и микрорайонного значения;
- резервные территории, на которых планируется разместить детские дошкольные учреждения и школьные заведения;
- реконструируемая территория, предназначенная для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов;
- реконструируемая территория, предназначенная для размещения общественных зданий микрорайонного и общегородского значения;
- озелененные территории общего пользования жилых микрорайонов;
- территории, предназначенные для размещения объектов транспортной инфраструктуры;
- территория, предназначенные для размещения объектов инженерного обеспечения.

Жилая застройка представлена:

- многоэтажными жилыми домами коммунальной собственности 1994 – 2009 г.г. постройки. Конструктивное решение этих домов – крупнопанельные железобетонные, блочные железобетонные, кирпичные. Этажность – 9-12 этажей;
- многоэтажными жилыми домами ОСМД и ЖСК 1995 – 2013 г.г. постройки. Конструктивное решение этих домов – крупнопанельные железобетонные, блочные железобетонные, кирпичные. Этажность – 9-16 этажей.

В настоящее время на участке в границах разработки ДПТ отсутствует четкое деление всего микрорайона на функциональные зоны.

Застройка ведется очагово, в основном вдоль улиц. Наиболее застроенной частью является северо-западная территория микрорайона.

Ряд учреждений и предприятий обслуживания, предназначенные для повседневного посещения, на данной территории отсутствуют.

Не решено благоустройство Днепропетровской дороги. Здесь в настоящее время установлены временные торговые павильоны.

На территории микрорайона отсутствуют промышленные и складские объекты, имеющие санитарно-защитные зоны.

Часть улиц Ак. Сахарова и Марсельская в настоящее время не благоустроена.
Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в таблице 7.

Таблица 7.

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
	Участок в границах разработки ДПТ	54,58	100
1	Участок в границах красных линий, в том числе:	47,18	86
1.2	Территория объектов микрорайонного значения, в том числе:	43,86	80
1.2.1	Территория объектов незавершенного строительства	5,75	11
1.2.2	Резервные (неосвоенные) территории	14,27	26
1.2.3	Территория жилой застройки, в том числе:	23,84	43
	Жилые дома от 4 до 9 этажей	2,46	5
	Жилые дома от 9 до 16 этажей	20,20	37
	Жилые дома свыше 16 этажей	1,18	1
1.2.4	Территории учреждений и предприятий обслуживания, в том числе:	-	-
	Территории детских садов	-	-
	Территории школ	-	-
	Территории объектов обслуживания	-	-
1.2.5	Территория, занятая скверами, бульварами, аллеями	-	-
1.3	Территория объектов городского и районного значения	3,32	6
2	За границами красных линий	7,4	14
3	Зеленые насаждения общего пользования, в том числе:	10,1	100
3.1	Территория зеленых насаждений общего пользования в границах красных линий, в том числе:	8,72	86
	Территории занятые аллеями, скверами, бульварами	-	-
3.2	Территория зеленых насаждений общего пользования вне границ красных линий	1,38	14
4	Территория, занятая улицами и дорогами, в том числе:	11,73	100
4.1	В границах красных линий	7,95	68
4.2	Территории улиц и дорог в границах транспортной зоны	3,78	32

5	Территория, занятая пешеходными тротуарами, площадями, в том числе:	6,15	100
5.1	Территории улиц и дорог в границах транспортной зоны	2,24	36

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

Структура застройки.

Освоение территории микрорайона началась не столь давно, что наложило определенный отпечаток на структуру застройки и наличие свободных участков (резервные территории).

Данная территории с учетом приоритетного функционального использования подразделяется на:

- селитебную – для размещения жилых и общественных объектов, учреждений социального, культурного и бытового назначения, внутримикрорайонных транспортных и инженерных сетей и объектов;
- рекреационную – зоны озелененных территорий общего пользования;
- транспортной и инженерной инфраструктуры общегородского (районного) значения;
- резервную территорию (участки свободные от застройки).

Селитебная территория в границах разработки охарактеризована наличием двух основных видов застройки – участки размещения многоэтажных жилых домов (в том числе со встроенными и встроенно-пристроенными общественными помещениями), общественных зданий микрорайонного значения и участки размещения объектов общегородского (районного) значения.

Селитебная территория районного и микрорайонного значения подразделяется на:

- жилую территорию, на которой размещаются непосредственно жилые дома с придомовыми территориями, включающими в себя: площадками, предназначенными для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и организации гостевых стоянок автомашин;
- нежилая территория, на которой размещаются предприятия и учреждения обслуживания, инженерные сети и сооружения;
- территории общего пользования, которые не входят в состав придомовой территории многоквартирных домов, но используется жителями микрорайона;
- территории, на которых размещены или планируется разместить объекты районного значения (торговые центры и т. п.);
- резервные территории, пригодные под застройку жилыми домами и предприятиями и учреждениями обслуживания.

В начальном периоде освоения данной территории вдоль Днепропетровской дороги сформировался стихийный промтоварный рынок. В настоящее время этот рынок не планируется к сохранению. На его территории планируется организовать тротуар для пешеходного движения, местный проезд с местами для парковки автотранспорта, элементов озеленения.

Размещение объектов вдоль Днепропетровской дороги планируется вести по линии застройки. Основными объектами являются торговые центры, досуговый центр и объекты транспортной инфраструктуры – многоэтажные наземные гаражи на 300 машино-мест.

Существующая многоэтажная застройка сформирована участками размещений многоквартирных жилых домов различных форм собственности (дома коммунальной

собственности, ведомственные дома, дома ЖСК, дома ОСМД) с придомовыми территориями.

Учреждения и предприятия обслуживания, объекты инженерного обеспечения формируют нежилые территории микрорайона. Их состав и качественные показатели не соответствуют нормативным требованиям. Перечень зданий и сооружений общественного назначения приведен выше.

Резервные территории - это свободные территории, которые планируются к застройке жилыми многоэтажными домами и общественными зданиями.

В настоящее время на территории микрорайона размещается многоэтажный наземный паркинг на 550 машино-мест, АЗС, СТО и открытые плоскостные автостоянки.

Свободные (резервные) территории планируется осваивать в два временных этапа:

– временной этап 3-7 лет: строительство многоэтажных жилых домов со встроенными (встроенно-пристроенными) общественными помещениями, детского сада 40 мест, средней школы на 1320 мест, торгового центра ООО «Меркурий» по Днепропетровской дороге, 99-б, супермаркет, ТП в районе ж/дома стр.№3, перенос ТП стр.№18 к ж/дому стр.№20;

– временной этап до 2031 г.: строительство детских садов на 225, 110 и 65 мест, средней школы на 1320 мест, культурно-досуговый центр, четыре многоэтажных паркинга на 300 мест каждый, многоуровневая развязка на перекрестке Днепропетровской дороги и ул. Ак. Заболотного, подземные переходы через Днепропетровскую дорогу и ул. Марсельскую.

Расчетное количество населения планируемых к размещению многоэтажных жилых домов определялось исходя из нормы жилого обеспечения 21 м²/чел. и прирост населения должен составить 4264 человека. Общее число населения микрорайона на расчетный период должно составить 19163 человека.

Плотность населения в пределах участка перспективного строительства (в границах придомовых территорий) превышает 450 чел./га, что не противоречит ДБН 360-92**, п. 3.7, прим. 5.

Средняя плотность по микрорайону (в пределах границ многоэтажной застройки) составит 447 чел./га. Плотность населения в границах красных линий составит 404 чел./га.

Средняя плотность населения в границах разработки детального плана территорий составит 357 чел./га.

В связи с размещением на территории микрорайона и на прилегающих участках многоквартирных зданий, в указанном районе необходимо обеспечить нормативное количество мест в детских дошкольных и школьных учреждениях, других учреждений и предприятий обслуживания.

На временной этап до 2031 г. планируется реконструировать перекресток Днепропетровской дороги и ул. Ак. Заболотного. Взамен существующего одноуровневого регулируемого светофорами перекрестка планируется устройство перекрестка с неполной развязкой движения в двух уровнях. Прямой поток по Днепропетровской дороге - непрерывный и обособленный (потoki, которые не имеют в пределах узлов участков перестроения – средняя и левая полосы движения по Днепропетровской дороге). Все остальные потоки регулируемые. Все поворотные потоки сохраняются.

На этот же период через Днепропетровскую дорогу планируется устройство двух подземных переходов.

По улицам Ак. Сахарова и Марсельской планируется организовать движение маршрутного такси.

Перекрестки улиц Ак. Сахарова и Ак. Заболотного и Днепропетровской дороги

и ул. Марсельской остаются регулируемыми с помощью светофоров.

Ниже в таблице 8 приведено проектное распределение территории в границах разработки ДПТ на временной период 3-7 лет и на расчетный срок - до 2013 года.

Таблица 8

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
	Участок в границах разработки ДПТ	54,58	100
1	Участок в границах красных линий, в том числе:	48,81	89
1.1	Территория объектов микрорайонного значения, в том числе:	43,22	79
	Территория объектов незавершенного строительства	-	-
	Резервные (неосвоенные) территории	5,48	10
	Территория жилой застройки, в том числе:	31,98	59
	Жилые дома от 4 до 9 этажей	3,20	6
	Жилые дома от 9 до 16 этажей	22,60	42
	Жилые дома свыше 16 этажей	6,18	11
	Территории учреждений и предприятий обслуживания, в том числе:	3,93	7
	Территории детских садов	1,27	2
	Территории школ	2,01	4
	Территории объектов обслуживания	0,65	1
	Территория, занятая скверами, бульварами, аллеями	1,83	3
1.3	Территория объектов городского и районного значения	4,73	9
2	За границами красных линий	5,77	11
	Территория зеленых насаждений общего пользования вне границ красных линий	1,45	3
	Территория, занятая улицами и дорогами,	4,32	7

Таблица 8.1

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
	Участок в границах разработки ДПТ	54,58	100
1	Участок в границах красных линий, в том числе:	48,81	89
1.2	Территория объектов микрорайонного значения, в том числе:	42,88	79
1.2.1	Территория объектов незавершенного строительства	-	-
1.2.2	Резервные (неосвоенные) территории	-	-
	Территория жилой застройки, в том числе:	31,98	59
1.2.3	Жилые дома от 4 до 9 этажей	3,20	6
	Жилые дома от 9 до 16 этажей	22,60	42
	Жилые дома свыше 16 этажей	6,18	11

1.2.4	Территории учреждений и предприятий обслуживания, в том числе:	9,07	17
	Территории детских садов	2,84	5
	Территории школ	3,26	6
	Территории объектов обслуживания	2,97	6
1.2.5	Территория, занятая скверами, бульварами, аллеями	1,83	3
1.3	Территория объектов городского и районного значения	5,07	9
2	За границами красных линий	5,77	11
	Территория зеленых насаждений общего пользования	3,75	7
	Территория, занятая улицами и дорогами	1,32	4

7. Характеристика видов использования территории.

Участок разработки ДПТ микрорайона в границах Днепропетровской дороги, ул. Академика Заболотного, ул. Академика Сахарова, ул. Марсельская в г. Одессе подразделяется на различные типы зон и подзон.

Зона «О» (объекты гражданского назначения) представлена подзонами «О-2» и «О-6».

Территория подзоны «О-2» предназначена для размещения объектов административных, научных, деловых и сопутствующих для них объектов транспортной инфраструктуры. В пределах этих подзон могут размещаться жилые дома.

Застройка этих территорий в пределах границ разрабатываемого ДПТ представлена размещением следующих объектов: Храм Святой Великомученицы Варвары; офисные здания торговых фирм.

Территория подзоны «О-6» предназначена для размещения магазинов, торговых центров, рынков.

Застройка этих территорий в пределах границ разрабатываемого ДПТ представлена торговым центром «Семья», торговыми предприятиями различной формы собственности.

Зона «Ж» (жилые дома различных типов) представлена подзонами «Ж-3», «Ж-4» и «Ж-5».

Территория подзоны «Ж-3» предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей, сопутствующих объектов ежедневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Территория подзоны «Ж-4» предназначена для размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов этажностью 9 – 16 этажей, сопутствующих объектов ежедневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

На этих территориях в пределах границ разрабатываемого ДПТ размещены жилые комплексы с придомовыми территориями, небольшие объекты районного значения.

Территория подзоны «Ж-5» предназначена для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности и многоэтажной застройки.

На этих территориях в пределах границ разрабатываемого ДПТ размещен жилой комплекс «Острова» с придомовой территорией.

Зона «Р» (ландшафтно-рекреационные озелененные территории) представлена подзоной «Р-3».

Территория подзоны «Р-3» - ландшафтно-рекреационные озелененные территории общего пользования (скверы, бульвары), предназначенные для ежедневного

отдыха населения.

В пределах границ этой зоны расположены внутримикрорайонные территории общего пользования.

Зона «ТР» (транспортной инфраструктуры) представлена подзоной «ТР-2» - зона улиц, площадей, дорог.

В зону включены территории, которые в соответствии с градостроительной документацией, находятся в границах красных линий магистральных и жилых улиц. В границах этой зоны могут быть размещены АЗС, СТО, автостоянки и паркинги.

Зона «КС» (коммунально-складская) представлена подзоной «КС-5».

«КС-5» - коммунально-складские предприятия V класса вредности. Санитарно-защитная зона 50 м.

7.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.

Согласно Закону Украины «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонирования территории в границах разработки устанавливает зонирование по функциональному назначению, которое является базовым и основывается на материалах генерального плана и зонирование, определяемое на основании планировочных и других ограничений. Определение требований к застройке, ландшафтной и другим элементам организации среды обитания устанавливаются градостроительным регламентом.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и их функциональное назначение. Функциональное зонирование – дифференцирование территории на зоны с различным регламентом функционального использования с целью минимизации неблагоприятного воздействия на население. Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения границ территориальных зон и градостроительных регламентов. Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы территорий, для которых были установлены градостроительные регламенты. Градостроительный регламент – определенные в этих границах виды разрешенного использования земельных участков.

При этом зонирование территории осуществляется с учетом требований предыдущих решений по планированию и застройке территорий (генеральный план), установления для каждой зоны условий и ограничений, а также видов использования земельных участков и объектов недвижимости.

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

Границами зон принято:

- красные линии улиц;
- линии магистралей, улиц, проездов;
- границы земельных участков;
- границы населенных пунктов;
- административные границы муниципальных образований.

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

Преимущественный вид использования - подвид разрешенного вида, который

отвечает перечню разрешенных видов использования территории и не требующей специальных согласований. Сопутствующий вид использования – подвид разрешенного вида, который обеспечивает функционирование преимущественного подвида. При отсутствии на земельном участке преимущественного вида использования, сопутствующий вид не разрешается.

Допустимые виды использования могут быть разрешены при условии специального согласования.

Инженерно-технические и коммунальные объекты и 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.

Целями такого зонирования является обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения, ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и ее рациональное использование.

При разработке схемы зонирования, учтено наличие и характер сложившейся застройки, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также основных элементов планировочной структуры в границах микрорайона.

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ выделены следующие территориальные зоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» (см. таблица 9).

Таблица 9

I. Непроизводственные (общественные) зоны:	
О-2	Для размещения объектов административных, научных, деловых и сопутствующих для них объектов.
О-6	Для размещения магазинов, торговых центров, рынков.
II. Жилые зоны:	
Ж-3	Для размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов этажностью 4 – 9 этажей.
Ж-4	Для размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов этажностью 9 – 16 этажей.
Ж-5	Для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности и многоэтажной застройки.
III. Зоны транспортной инфраструктуры:	
Р-3	Ландшафтно-рекреационные озелененные территории общего пользования.
IV. Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-2	Зона улиц, площадей (в пределах красных линий), дорог.
V. Коммунально-складская зона:	
КС-5	Коммунально-складские предприятия V класса вредности.

В границах разработки ДПТ отсутствуют объекты, отнесенные к зонам с особым режимом охраны («Р-1», «ИК», «С»).

Данные земли выведены из состава земель сельскохозяйственного назначения.

Участки резервных территорий не отнесены к каким-либо зонам. Определение зонирования на этих территориях будет указано в соответствии с планируемым характером застройки, которая будет здесь размещена.

При освоении земельных участков резервных территорий не планируется введения дополнительных зон.

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

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

Перспективная градостроительная деятельность рассчитана на создание комфортной среды обитания людей и подразделяется на два основных временных этапа реализации.

Первый временной этап – на период 3-7 лет – включает в себя окончание строительства недостроенных жилых домов, строительство жилых домов, предлагаемых к размещению, детского сада на 40 мест, общеобразовательной школы на 1300 мест, благоустройство придомовых территорий.

Второй временной этап – на расчетный период (до 2031 г.) – строительство 3-х детских садов, второй общеобразовательной школы, многоэтажных паркингов, устройства многоуровневой транспортной развязки на перекрестке Днепропетровской дороги и ул. Ак. Заболотного.

Первоначально в границах микрорайона планируется завершение строительства недостроенных многоэтажных многоквартирных жилых домов на 987 квартир, с размещением предприятий и учреждений повседневного обслуживания, объектов инфраструктуры и полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, необходима модернизация сложившейся социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры рассматриваемого квартала:

- размещение на территории микрорайона детских садов, общеобразовательных школ;
- благоустройство придомовых территорий;
- благоустройство территорий общего пользования;
- создание рабочих мест, что частично даст возможность разгрузить транспортную систему;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, устройство новой и модернизации существующейливневой канализации, установку уличной мебели и рекламы;
- устройство пешеходных аллей и дорожек, устройство велодорожек, площадок для отдыха взрослого населения и детских площадок на общедоступных территориях;
- обеспечение подхода людей с ограниченными возможностями к остановочным комплексам, другим объектам общего пользования;
- определение мероприятий, необходимых для обеспечения движения маломобильных групп населения на внутримикрорайонных объектах;
- обеспечение минимизации отрицательного влияния решений, принятых при планировании и застройки территорий, на природную среду;
- упорядочение способов хранения автотранспорта путем модернизации существующих наземных автостоянок.

Размещение на данной территории предприятий, имеющих санитарно-защитные зоны решениями, принятыми при разработке настоящего ДПТ на оба временных этапа не планируется.

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

Зонирование территории микрорайона выполнено в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» и ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 "Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови".

Предложения по застройке, землепользования, благоустройства территории и отдельных земельных участков сформулированы на основе перечня разрешенных и допустимых видов использования земельных участков. Условия и ограничения, которые действуют в пределах зон, определенных схемой зонирования, 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, являющейся частью общегородского центра. Буквенная и цифровая индексация зон указана в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» и может быть откорректирована в процессе разработки Плана зонирования (Зонинга) на всю территорию города, который выполняется на основе утвержденного генерального плана.

**9.1. Разрешенные и допустимые виды использования
и застройки земельных участков.**

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-2 – Административно-деловая зона.

Преимущественные виды использования:

- бизнес-центры;
- информационные центры;

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- жилые дома;
- подземно-наземные автостоянки для хранения личных автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

О-6 – Зона размещения предприятий торговли.

Преимущественные виды использования:

- магазины;
- торговые центры;
- рынки;
- выставочные залы;
- финансово-кредитные учреждения, банкоматы;
- торговые представительства;
- офисы торговых организаций;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- подземно-наземные автостоянки для хранения личных автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

II. Жилые зоны.

Ж-3 - Зона смешанной застройки для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей.

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

Ж-4 - Зона смешанной застройки для размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов этажностью 9 – 16 этажей.

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

Ж-5 - Зона смешанной застройки для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности и многоэтажной застройки.

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

III. Ландшафтно-рекреационная зона.

Р-3 – Рекреационная зона озелененных территорий общего пользования.

В зону включены территории парков, скверов, садов, бульваров, городских садов, водоемов, лесопарков, гидропарков, мемориальных парков.

Преимущественные виды использования:

- для организации отдыха людей;
- для оздоровления людей;
- пункты проката спортивного и другого инвентаря для отдыхающих;
- спортивные и игровые площадки.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- инженерные и хозяйственные сооружения для обслуживания зоны.
- Допустимые виды использования:
- элементы благоустройства (устройства для освещения, информационная реклама и др.).

IV. Зоны транспортной инфраструктуры.

ТР-2 – Зона улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования.

- проезжие части улиц, тротуары, полосы озеленения;
- устройство остановок общественного транспорта;
- устройство сооружений транспортной инфраструктуры (АЗС, паркинги большой вместимости):
 - организация пешеходных переходов в одном или разных уровнях;
 - устройство транспортных развязок в одном или разных уровнях;
 - инженерное оборудование и устройство объектов, обеспечивающих безопасность движения (турникеты, светофоры, опоры уличного освещения, дорожные знаки);
 - устройство трамвайных контактных линии и их оборудование;
 - устройство эстакад для движения скоростного транспорта.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

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

Допустимые виды использования.

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

V. Коммунально-складская зона.

КС-5 - Зона предприятий V класса вредности.

Преимущественные виды использования.

- гаражи (парковки) вместимостью свыше 300 машино-мест;
- предприятия обслуживания автотранспорта.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- элементы благоустройства (озеленение в охранных и санитарных зонах).

Допустимые виды использования.

- автостоянки для временной парковки автотранспорта.

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-2 – Деловые зоны.

Таблица 10

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3. Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли.
2	Максимально допустимый процент	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92**

	застройки земельного участка	«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.
5	Планировочные ограничения	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны ТП – 3 м. Расстояние до окон офисных помещений – 10 м.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	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 территорий)	Согласно требованию ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий». Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии: с п.п. 7.26-7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

О-6 – Зоны общегородского центра.

Таблица 11

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота	ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических

	строений	районах Украины», таблица 7.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3. Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.
5	Планировочные ограничения	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м, расстояние до окон офисных помещений – 10 м.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	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 территорий)	Согласно требованию ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий». Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии: с п.п. 7.26-7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия.

13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
----	---	--

II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-3 – Смешанная многоэтажная жилая застройка и общественная застройка.

Таблица 12

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	9 этажей при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли. 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 требований 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 жилых зданий – 3,00 м. От детского сада, школы – 25,00 м.
5	Планировочные ограничения	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. расстояние до окон жилых помещений - 10 м. Санитарный разрыв от автостоянок принят, исходя из числа машино-мест, и составляет: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.). Санитарный разрыв от автостоянок при количестве автомобилей более 300 шт. - 50 м.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
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 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011

	(в том числе восстановлению благоустройства)	«Благоустройство территорий», гл. 6. Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации 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	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессь». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Ж-4 – Смешанная многоэтажная жилая застройка и общественная застройка.

Таблица 13

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	16 этажей при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли. 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 требованию 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 жилых зданий – 3,00 м. От детского сада, школы – 25,00 м.
5	Планировочные ограничения	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. расстояние до окон жилых помещений - 10 м. Санитарный разрыв от автостоянок принят, исходя из числа машино-мест и составляет: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.). Санитарный разрыв от

		автостоянок при количестве автомобилей более 300 шт. - 50 м.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
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 «Инженерные изыскания для строительства»	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)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации 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	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Ж-5 – Смешанная многоэтажная жилая застройка и общественная застройка.

Таблица 14

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Более 16 этажей при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли. 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 требованию 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 жилых зданий – 3,00 м. От детского сада, школы – 25,00 м.
5	Планировочные ограничения	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. расстояние до окон жилых помещений - 10 м. Санитарный разрыв от автостоянок принят, исходя из числа машино-мест и составляет: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.). Санитарный разрыв от автостоянок при количестве автомобилей более 300 шт. - 50 м.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
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 «Инженерные изыскания для строительства»	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)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации 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	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

III. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р-3 – Ландшафтно-рекреационная зона озелененных территорий общего пользования.

Таблица 15

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Определяется градостроительным расчетом
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м
5	Планировочные ограничения	Согласно ДБН 360-92** раздел 11, историко-архитектурно опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов, утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
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 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства"
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. Закон Украины "О благоустройстве населенных пунктов" ст. 22
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»
11	Требования к обеспечению	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).

	необходимым количеством мест хранения автотранспорта	
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

IV. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ

КС-5 – Зона размещения объектов 5-го класса санитарной классификации.

Таблица 16

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Определяется градостроительным расчетом
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м
5	Планировочные ограничения	Согласно ДБН 360-92** раздел 11, историко-архитектурно опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов, утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
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 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства"
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. Закон Украины "О благоустройстве населенных пунктов" ст. 22
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»

11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

V. ЗОНЫ ТРАНСПОРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ТР-2 – Зона транспортной инфраструктуры.

Таблица 17

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Определяется градостроительным расчетом
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м
5	Планировочные ограничения	Согласно ДБН 360-92** раздел 11, историко-архитектурно опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов, утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
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 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства"
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. Закон Украины "О благоустройстве населенных пунктов" ст. 22
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных

		пунктов»
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

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

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом. Структуру территории формируют магистральные улицы районного значения Дальницкая и Мельницкая. Остальные улицы на перспективу отнесены к категории жилых.

Намечается строительство многоэтажной жилой и общественной застройки с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. В связи с этим, необходима модернизация и развитие существующей социально-общественной застройки и комплекса инженерно-коммуникационного обеспечения рассматриваемого квартала.

Представляется целесообразным дальнейшее развитие (перспективное строительство и использование территорий за пределами расчетного периода) на рассматриваемой территории предприятий непромышленного профиля, модернизация существующих предприятий и учреждений.

Рекомендуется формировать объекты общественного назначения или перепрофилировать предприятия и коммунально-складские объекты в объекты гражданского (административного, коммерческого, др.) назначения. В то же время важно сохранение объектов культурного наследия на рассматриваемой территории.

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

- строительство (реконструкция) детских садов, школ;
- формирование сети предприятий общественного питания и обслуживания;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, водоотведение, уличную мебель и рекламу;
- устройство пешеходных переходов, велодорожек, остановочных комплексов, мероприятий для маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах, пр.
- создание рабочих мест, что частично даст возможность разгрузить транспортную систему;
- обеспечение возможности подхода людей к остановочным комплексам, мероприятий для движения маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах и проездах.

На рассматриваемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

9.3.1. Режим использования зон охраны памятников

По данным Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации, согласно материалам Историко-архитектурного опорного плана, проекта охраны и определения границ исторических ареалов г. Одессы, утвержденных приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08, в границах рассматриваемой территории отсутствуют

Границы и режим использования памятников культурного наследия определены научно-проектной документацией, утвержденной приказом Министерства культуры Украины от 20.06.2008 г. № 728/0/16-08.

На вышеуказанные здания и сооружения распространяется действие Закона Украины «Об охране объектов культурного наследия» в части обеспечения мероприятий о защите объектов культурного наследия, сохранении традиционного характера среды исторического населенного пункта, ограничение строительных, земельных и других работ, которые негативно влияют на состояние объектов культурного наследия и их исторического окружения.

В соответствии со ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия», с целью защиты традиционного характера среды отдельных памятников, вокруг которых должны быть установлены зоны охраны памятников: охранные зоны.

Согласно п. 3 «А. Охранные зоны» 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 – 50,0м.

Согласно п. 3.4 ДБН Б.2.2-2-2008, в охранной зоне при согласовании с соответствующим органом охраны культурного наследия и соответствующим органом по вопросам градостроительства и архитектуры могут выполняться:

- работы, связанные с сохранением, реабилитацией и восстановлением зданий и сооружений, перепланирование и отделка, формирующие историческую среду памятника;

- устройство дорог и дорожек, в отдельных случаях небольших автостоянок, внешнего освещения, озеленение и отделка, размещение рекламы, установления информационных стендов и витрин, относящихся к памятнику, и обеспечение других форм благоустройства, вызванных условиями современного использования, но только такими, которые не нарушают традиционного характера среды памятника и природного ландшафта, который подчинен памятнику;

- земельные работы, если они не нарушают среду памятника и имеющихся археологических объектов;

- замена предприятий, мастерских, складов, которые выводят из зоны, и зданий, которые сносятся, зданиями и сооружениями или зелеными насаждениями, которые не мешают визуальному восприятию и сохранению памятника, и не нарушают ее окружения;

- выборочные реконструкция и увеличение размеров отдельных зданий, которые не нарушают традиционный характер среды, в соответствии с разработанными и согласованными историко-градостроительными обоснованиями;

- новое строительство возможно лишь в исключительных случаях и только по проектам, разработанным на основании историко-градостроительных обоснований и согласованными с соответствующими государственными органами охраны культурного наследия.

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. 25 Закона Украины «Об охране культурного наследия», юридические и физические лица обязаны обеспечить сохранность памятников на землях, которыми они пользуются, и заключить с органами охраны культурного наследия охранные договоры.

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», в случае, если во время проведения каких-либо земляных работ будет выявлено находку археологического либо исторического характера, исполнитель обязан остановить их дальнейшее ведение и на протяжении одних суток сообщить об этом соответствующий орган культурного наследия, на территории которого проводятся земляные работы.

10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.

При разработке детального плана территорий микрорайона, архитектурно-планировочными решениями предусмотрено размещение многоквартирных многоэтажных секционных жилых домов на резервных территориях, размещение общественных зданий и учреждений обслуживания, размещение вспомогательных зданий и сооружений.

В основу застройки участков положены проекты – аналоги, соответствующие намерениям инвесторов.

В настоящее время планировочная композиция микрорайона не создает комфортных условий для проживания и отдыха населения, приложения труда на предприятиях и учреждениях обслуживания, расположенных на данной территории.

Сложившаяся застройка территории микрорайона на период обследования не является комплексной, отсутствуют предприятия и учреждения обслуживания.

Вдоль Днепропетровской дороги размещаются торговые помещения, предприятия бытового обслуживания, общественного питания временного павильонного типа. Эти павильоны располагаются в зоне транспортной инфраструктуры вне красных линий.

В качестве градоформирующих объектов, расположенных и планируемых к размещению на территории микрорайона, должны служить многоквартирные жилые дома повышенной этажности.

В настоящее время в пределах границ территории разработки ДПТ проживает 12432 чел., в том числе, в многоквартирных домах коммунальной собственности – 3367 чел., в многоквартирных домах других форм собственности – 9065 чел. (расчетная величина, указана исходя из коэффициента семейственности – 2,5).

Застройка микрорайона образована 9-ти - 19-ти этажными жилыми домами. Высотными доминантами являются 19-ти этажные жилые дома, расположенные вдоль ул. Марсельской. Застройка улиц Ак. Заболотного и Ак. Сахарова сформирована 10-ти этажными жилыми комплексами.

Первоначально жилые образования были решены в виде полузамкнутых систем - кварталов с организацией дворового пространства. Периметр дворовых пространств застраивался многоэтажными домами. Внутреннее пространство предназначалось для устройства площадок различного назначения: для отдыха взрослого населения, игр детей, для занятий спортом и для хозяйственных нужд. Более поздние постройки

организованы в виде открытой системы – линейным расположением жилых домов.

Детские дошкольные и школьные заведения в настоящее время на территории микрорайона отсутствуют.

Для постоянного хранения автотранспорта, принадлежащего проживающему населению микрорайона, устроены наземные огороженные автостоянки. Часть автотранспорта на этих стоянках хранятся под навесами.

Гостевые автостоянки, места стоянок автотранспорта сотрудников и посетителей общественных объектов предусмотрены на наземных открытых площадках придомовых территорий.

Автостоянки, предназначенные для постоянного хранения автомобилей, размещаются на незастроенных территориях.

На углу улиц Ак. Сахарова и Ак. Заболотного размещается многоэтажный паркинг на 550 автомашин.

Решениями разрабатываемого ДПТ на ближайшую перспективу планируется увеличение жилого фонда и создание комфортного уровня проживания жителей микрорайона.

Общее количество населения микрорайона после ввода в эксплуатацию недостроенных жилых домов должно возрасти на 2467 человек, что даст прирост населения до 119,8 %.

После застройки всей территории микрорайона общее количество населения микрорайона должно возрасти на 4264 человека, что должно дать прирост населения на расчетный период 130,0 %.

Композиционно новая застройка будет соответствовать принятой в настоящее время открытой системе – линейное расположение жилых домов без организации закрытых дворовых пространств.

По высотности и характеру новых жилых домов можно отнести к доминантам.

Въезды на территорию микрорайона организованы с магистральных улиц: Днепропетровская дорога, Ак. Заболотного. Часть въездов организована с тупиковых участков улиц Ак. Сахарова и Марсельская. На перспективу тупиковые участки этих улиц будут продолжены до взаимного пересечения. Статус этих улиц планируется как магистральные районного значения.

Для обеспечения отдыха людей в пределах территории планируется выполнить дополнительные мероприятия по благоустройству озелененных участков общего пользования: устройство дорожек для пешеходов, инвалидов-колясочников, велосипедистов, устройство наружного освещения, установку скамеек и другого оборудования.

Общее озеленение микрорайона включает в себя придомовые территории существующих и строящихся жилых домов, микрорайонного значения (улицы, участки общего пользования, санитарные зоны), участки озеленения существующих общественных объектов. Общая площадь зеленых насаждений без учета резервных территорий в границах красных линий составляет в настоящее время 8,71 га.

На расчетный период общую площадь озеленения планируется увеличить счет устройства участков озеленения придомовых территорий новых жилых домов, участков озеленения территорий микрорайонного значения (озеленение проездов при их благоустройстве, создание участков общего пользования, озеленение санитарных, санитарно-защитных и защитных зон, озеленения участков новых общественных объектов, озеленения участков школ и детских садов). 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, расположенные в пределах разработки ДПТ.

11. Жилой фонд и расселение.

Жилой фонд микрорайона в настоящее время состоит из многоквартирных жилых домов.

Высотность этих домов составляет от 9 до 19 этажей. Жилые дома с площадками, проезда, участками озеленения формируют придомовые территории. Размещаются они как в виде многосекционных групп жилых домов, так и в виде отдельностоящих секций.

Комплексы жилых домов не подчиняются единой композиции. Застройка микрорайона велась в районе существующих улиц (участков улиц). Со временем проект застройки претерпевал изменения, обусловленные изменениям намерений инвесторов, законодательной и нормативной базы.

При разработки данного ДПТ, предложены мероприятия по упорядочиванию существующей застройки и размещения новых объектов с параметрами, соответствующими намерений инвесторов.

Комплексный подход застройки микрорайона включает в себя строительство жилых домов, но и размещение учреждений обслуживания. В первую очередь – это детские дошкольные и школьные учреждения и места постоянного хранения автотранспорта проживающих в микрорайоне людей.

На территории микрорайона, также, планируется размещение территорий общего пользования микрорайонного значения, учреждений и предприятий общего пользования районного значения.

Характеристика существующего многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 10.

Таблица 18

№ №	Наименование	Кол и-чест во сек-ций	Общая пло-щадь м ²	Коли-чество квартир шт.	Количе-ство жите-лей	% износа	Адрес
1	10-ти этажный жилой дом	11	25087*	454	1135*	21,31 ÷ 37,4	ул. Ак. Заболотного, 57, 57/1, 57/2
2	10-ти этажный жилой дом	11	24365*	454	1135*	34,5; 31,9; 37,3	ул. Ак. Заболотного, 59, 59/1, 59/2
3	10-ти этажный жилой дом	4	9433	150	374*	5,0	ул. Ак. Заболотного, 63/1
4	10-ти этажный жилой дом	10	13180	400	1000*	**	ул. Ак. Заболотного, 67, 67/1, 67/2
5	10-ти этажный жилой дом	5	9060*	199	497*	**	ул. Ак. Заболотного, 71/1, 71/2
6	11-ти этажный жилой дом	3	6795*	132	330*	**	ул. Ак. Заболотного, 79
7	11-ти этажный жилой дом	6	15708	245	625*	10,8	Днепропетровская дорога, 77, 77/1, 77/2
8	10-ти этажный жилой дом	5	13215	214	522*	19,9; 19,3	Днепропетровская дорога, 83, 83/1

9	10-ти этажный жилой дом	6	13505	238	524*	30,9; 33,4	Днепропетровская дорога, 83/2, 83/3
8	12-ти этажный жилой дом	6	18548*	288	720*	**	Днепропетровская дорога, 93
9	10-ти этажный жилой дом	5	18153	200	500*	**	Днепропетровская дорога, 97
10	10-ти этажный жилой дом	2	7467	72	180*	18,75	Днепропетровская дорога, 99
11	10-ти этажный жилой дом	4	12561	152	380*	25,3	ул. Марсельская, 32, 32/1
12	10-ти этажный жилой дом	4	9253	119	297*	36,7; 37,1	ул. Марсельская, 32/2, 32/3
13	10-ти этажный жилой дом	3	7716	119	297*	37,4	ул. Марсельская, 34
14	10-ти этажный жилой дом	3	6412*	120	300*	**	ул. Марсельская, 36
15	10-ти этажный жилой дом	4	8816*	170	425*	**	ул. Марсельская, 42
16	11-ти этажный жилой дом	5	11082*	200	500*	**	ул. Марсельская, 44
17	19-ти этажный жилой дом	1	9541	132	330*	**	ул. Марсельская, 46/1
18	19-ти этажный жилой дом	1	9541	132	330*	**	ул. Марсельская, 46/3
19	19-ти этажный жилой дом	1	9541	151	377*	**	ул. Марсельская, 46/2
20	9-ти этажный жилой дом	5	14000	193	482*	**	ул. Марсельская, 48
21	10-ти этажный жилой дом	4	12320*	150	375*	**	ул. Марсельская, 52
22	11-ти этажный жилой дом	8	32900	319	797*	5	ул. Ак. Сахарова, 20

- * расчетные данные
- ** данные отсутствуют

Общее расчетное количество квартир в существующих жилых домах составляет 5003 шт.

Общее расчетное количество жителей, которые проживают в настоящее время, составляет 12432 человека.

Общая площадь квартир на настоящее время составляет 318199 м²

Расчет придомовых территорий для существующих жилых домов.

Таблица 19

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и	0,7	5003	12504	8752,8	12	

	младшего школьного возраста						
2	Для отдыха взрослого населения	0,1			1250,4	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2			2500,8	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3			3751,2	20	100
5	Для выгула собак	0,3			3751,2	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8			10003,2	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0			75024,0		

- * минимальное расстояние до жилого дома при вместимости автостоянки до 10 машино-мест
- ** максимальное расстояние от наиболее удаленного входа в жилой дом до автостоянки, при условии устройства на ее территории мест для хранения автотранспорта инвалидов

В таблице 20 приведены технико-экономические показатели существующей застройки микрорайона.

Таблица 20

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Существующее состояние			
1	Количество этажей	этаж	9-19
2	Общее количество квартир по домам коммунальной собственности, в том числе:	шт	1540
3	Однокомнатные квартиры	шт	350
4	Двухкомнатные квартиры	шт	442
5	Трехкомнатные квартиры	шт	706
6	Четырехкомнатные квартиры	шт	40
7	Пятикомнатные квартиры	шт	2
8	Расчетное общее количество квартир по домам других форм собственности	шт	1238
9	Однокомнатные квартиры	шт	416
10	Двухкомнатные квартиры	шт	467
11	Трехкомнатные квартиры	шт	332
12	Четырехкомнатные квартиры	шт	15
13	Пятикомнатные квартиры	шт	8
14	Общее количество человек, проживающих в на территории микрорайона в настоящее время,	чел.	12504*

	в том числе:		
15	Общее количество человек, проживающих в домах коммунальной собственности, в том числе:	чел.	3367
16	В однокомнатных квартирах	чел.	451*
17	В двухкомнатных квартирах	чел.	907*
18	В трехкомнатных квартирах	чел.	1738*
19	В четырехкомнатных квартирах	чел.	261*
20	В пятикомнатных квартирах	чел.	10*
21	Расчетное общее количество людей, проживающих в домах других форм собственности	чел.	2268** 6797*
22	Общая площадь встроенных помещений	м ²	***
23	Общее количество машино-мест	шт	2714*

- * расчетные данные
- ** неполные данные
- *** данные отсутствуют

Общая расчетная площадь придомовых территорий существующих многоквартирных жилых домов (без площади застройки самих домов) должна составлять 105034 м².

Общее количество квартир в строящихся домах – 5003 шт.

Общее количество проживающих в них должно быть 12432 чел.

Общая потребность в местах временного хранения личного автотранспорта на гостевых стоянках составляет 500 мест, в том числе, для хранения автотранспорта инвалидов – не менее 50 мест.

Общая площадь квартир в существующих жилых домах – 318199 м².

Характеристика строящегося многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 12.

Таблица 21

№ №	Наименование	Количество секций	Общая площадь м ²	Количество квартир шт.	Количество жителей	% износа	Адрес
Строящиеся жилые дома							
1	16-ти этажный жилой дом	1"	4719"	107"	267*	**	Строительный № 1
2	16-ти этажный жилой дом	1"	4774"	112"	280*	**	Строительный № 1а
3	10-ти этажный жилой дом	4"	9082"	120"	300*	**	Строительный № 23
4	10-ти этажный жилой дом	2"	8432"	128"	320*	**	Строительный № 29а
5	10-ти этажный жилой дом	2"	8432"	128"	320*	**	Строительный № 30
6	11-ти этажный жилой дом	2"	4246"	80"	200*	**	Строительный № 36
7	10-ти этажный жилой дом	8"	16967"	312"	780*	**	Строительный № 37

- * расчетные данные
- ** данные отсутствуют
- " проектные данные

Общее расчетное количество квартир после введения в эксплуатацию строящихся жилых домов составит $987+5003=5990$ шт.

Общее расчетное количество жителей, которые будут проживать в существующих и строящихся жилых домах составит $2467+12432=14899$ человек.

Общая расчетная площадь квартир после введения в эксплуатацию строящихся жилых домов составит $56652+318199=374851$ м².

Расчет придомовых территорий для строящихся жилых домов.

Таблица 22

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	987	2467	1726,9	12	
2	Для отдыха взрослого населения	0,1			246,7	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2			493,4	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3			740,1	20	100
5	Для выгула собак	0,3			740,1	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8			1973,6	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0			14802,0		

- * минимальное удаление до жилого дома при вместимости автостоянки до 10 машино-мест
- ** максимальное расстояние от наиболее удаленного входа в жилой дом до автостоянки, при условии устройства на ее территории мест для хранения автотранспорта инвалидов.

Общая расчетная площадь придомовых территорий строящихся жилых домов (без площади застройки самих домов) должна составить 20722,8 м².

Общая площадь квартир в строящихся домах – 56652 м².

Общая потребность в местах временного хранения личного автотранспорта жителей микрорайона, которые должны проживать в строящихся жилых домах, на гостевых стоянках должна составить 99 мест, в том числе, для хранения автотранспорта инвалидов – не менее 10 мест.

Общее количество квартир в строящихся домах – 987 шт.

Общее количество проживающих в них должно быть 2467 чел.

При расчете количества людей, проживающих в многоквартирных домах, принято заселение одной квартиры одной семьей.

Коэффициент семейственности – 2,5.

Общая расчетная площадь придомовых территорий существующих и строящихся жилых домов (без площади застройки самих домов) составляет 125756 м².

Общее количество квартир в существующих и строящихся жилых домах – 5990 шт.

Общее количество проживающих в них станет 14899 чел.

Общая площадь квартир в существующих и строящихся жилых домах – 378599 м².

Общая потребность в местах временного хранения личного автотранспорта на гостевых стоянках после ввода в эксплуатацию строящихся жилых домов составит 577 мест, в том числе, для хранения автотранспорта инвалидов – не менее 58 мест.

В настоящее время на территории микрорайона имеется 777 мест временного хранения автотранспорта.

Общее число мест постоянного хранения автотранспорта по фактическому состоянию составляет 566 мест.

По данным Земельного кадастра, на территории микрорайона находятся участки, имеющие постоянный или временный (долгосрочный) землеотвод.

В таблице 23 указаны участки, под которые по данным Земельного кадастра выполнен землеотвод.

Таблица 24

№ п./п.	Наименование объекта	Площадь участка га	Номер распоряжения	Адрес
Для строительства, эксплуатации и обслуживания многоэтажных жилых домов с объектами общественного назначения и благоустройства прилегаемой территории				
1	КП «Городское капитальное строительство»	0,1549	3743-VI	Г. Одесса, микрорайон 1 жилого района III-4 пос. Котовского
Для благоустройства прилегаемой территории и строительства дорог				
2	КП «Городское капитальное строительство»	3,1238	3743-VI	Г. Одесса, микрорайон 1 жилого района III-4 пос. Котовского
Для строительства, эксплуатации и обслуживания многоэтажных жилых домов с объектами гражданского назначения и благоустройства прилегаемой территории				
3	КП «Городское капитальное строительство»	15,8976	3743-VI	Г. Одесса, микрорайон 1 жилого района III-4 пос. Котовского
4	КП «Городское капитальное строительство»	0,7815	3743-VI	Г. Одесса, микрорайон 1 жилого района III-4 пос. Котовского
5	СПД Назаруха О. Н.	0,6105	306	Днепропетровская дорога, 93-а
Аренда на 49 лет				
6	Торговый центр	0,9700	Кадастровый	Днепрпетровская

ООО «Меркурий»		номер 5122783200: 01:003:0014	дорога, 99-б
----------------	--	-------------------------------------	--------------

При разработке детального плана территорий не планируется использование земель для размещения усадебной застройки.

Территория микрорайона предназначена под строительство многоквартирных домов, учреждений и предприятий обслуживания, общественных и вспомогательных зданий и сооружений.

На данной территории не планируется размещение коммунально-складских и промышленных зданий и сооружений.

При освоении территории микрорайона планируется демонтаж павильонов, расположенных вдоль Днепропетровской дороги. Демонтаж существующей АЗС планируется выполнить при реконструкции Днепропетровской дороги.

Характеристика строящегося многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 14. На резервных территориях планируется разместить следующие жилые дома:

Таблица 25

№ п./п.	Наименование	Кол. квартир	Кол. жителей	Примечание
1	Двухсекционный 19-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	304	506* (760)**	Строительный № 9
2	Односекционный 19-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	152	253* (380)**	Строительный № 9-а
3	Двухсекционный 19-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	302	498* (755)**	Строительный № 10
4	Двухсекционный 19-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	301	494* (753)**	Строительный № 31
5	Трехсекционный 9-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	258	421***	Строительный № 33
6	Двухсекционный 19-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	301	494* (753)**	Строительный № 38
7	Двухсекционный 19-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	301	494* (753)**	Строительный № 39
8	Односекционный 10-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	78	113* (195)**	Строительный № 2

9	Односекционный 16-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	112	171* (280)**	Строительный № 3
10	Односекционный 19-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	128	206*** (320)**	Строительный № 7
11	Односекционный 19-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	128	206*** (320)**	Строительный № 8
12	Трехсекционный 11-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	132	200* (330)**	Строительный № 55
13	Трехсекционный 11-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	132	208* (330)**	Строительный № 55-а
	Итого:	2629	4264* (6573)**	
	Потребность мест в детских садах:		160* (246)**	
	Потребность мест в школах:		569* (877)**	

- * расчет выполнен в соответствии с Законом Украины «О приватизации государственного жилого фонда» (21 м² на одного члена семьи и 10,5 м² на семью).

- ** расчет выполнен с учетом коэффициента семейственности 2,5.

- *** показатель указан по данным инвестора.

Общее расчетное количество квартир после реконструкции микрорайона будет составлять 2749+987+5003=8739 шт.

Общее расчетное количество жителей после реконструкции микрорайона будет составлять 4463+2467+12233 =19163 человек.

Общая расчетная площадь квартир после реконструкции микрорайона будет составлять 119086,25+56652+318199 = 493937,25 м².

В виду того, что в жилых домах, которые планируются к размещению, преобладающим структурным планировочным элементом является однокомнатные квартиры II категории комфортности, расчетное количество людей принято в соответствии с Законом Украины «О приватизации государственного жилого фонда».

На придомовых территориях этих домов планируется размещение гостевых автостоянок, площадок для отдыха взрослого населения, игр детей, занятия спортом проживающих людей и площадок хозяйственного и бытового назначения (сушка белья, для сбора крупногабаритного мусора и т.п.).

Места постоянного хранения автотранспорта людей, которые будут здесь проживать, планируется организовать в многоэтажных наземных и подземных паркингах. Указанные паркинги размещаются на периферийных участках, расположенных в границах территории микрорайона. Удаленность до мест постоянного хранения автотранспорта от мест проживания людей не превышает 1,0 км.

Технико-экономические показатели жилых домов, планируемых к размещению (по аналогам) указаны в таблицах ниже.

Технико-экономические показатели.

Таблица 26

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительные № 9			
1	Количество этажей	этаж	19
2	Площадь застройки	м ²	990
3	Общее количество квартир, в том числе:	шт	304
4	Однокомнатные квартиры	шт	266
5	Двухкомнатные квартиры	шт	38
6	Общее количество человек, в том числе:	чел.	506
7	В однокомнатных квартирах	чел.	356
8	В двухкомнатных квартирах	чел.	150
9	Общая площадь квартир, в том числе:	м ²	13801,60
10	Площадь однокомнатных квартир	м ²	38,54x266=10251,64
11	Площадь двухкомнатных квартир	м ²	93,42x38=3549,96
12	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	86
13	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	30

- В скобках указаны технико-экономические показатели на все дома.
Технико-экономические показатели.

Таблица 27

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемый к размещению жилой дом строительный № 9-а			
1	Количество этажей	этаж	19
2	Площадь застройки	м ²	495
3	Общее количество квартир, в том числе:	шт	152
4	Однокомнатные квартиры	шт	133
5	Двухкомнатные квартиры	шт	19
6	Общее количество человек, в том числе:	чел.	253
7	В однокомнатных квартирах	чел.	178
8	В двухкомнатных квартирах	чел.	75
9	Общая площадь квартир, в том числе:	м ²	6900,80
10	Площадь однокомнатных квартир	м ²	5125,82 (38,54x133)
11	Площадь двухкомнатных квартир	м ²	1774,98 (93,42x19)
12	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	43
13	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	15

Технико-экономические показатели.

Таблица 28

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительные № 10			
1	Количество этажей	этаж	19
2	Площадь застройки	м ²	990
3	Общее количество квартир, в том числе:	шт	302
4	Однокомнатные квартиры	шт	266
5	Двухкомнатные квартиры	шт	36
6	Общее количество человек, в том числе:	чел.	498
7	В однокомнатных квартирах	чел.	356
8	В двухкомнатных квартирах	чел.	142
9	Общая площадь квартир, в том числе:	м ²	13614,76
10	Площадь однокомнатных квартир	м ²	38,54x266=10251,64
11	Площадь двухкомнатных квартир	м ²	93,42x36=3363,12
12	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	85
13	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	30

- В скобках указаны технико-экономические показатели на все дома.
Технико-экономические показатели.

Таблица 29

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительные №№ 31, 38, 39			
1	Количество этажей	этаж	19
2	Площадь застройки	м ²	990 (2970)
3	Общее количество квартир, в том числе:	шт	301 (903)
4	Однокомнатные квартиры	шт	266 (798)
5	Двухкомнатные квартиры	шт	35 (105)
6	Общее количество человек, в том числе:	чел.	494 (1482)
7	В однокомнатных квартирах	чел.	356 (1068)
8	В двухкомнатных квартирах	чел.	138 (414)
9	Общая площадь квартир, в том числе:	м ²	13521,34 (40564,02)
10	Площадь однокомнатных квартир	м ²	38,54x266=10251,64 (30754,92)
11	Площадь двухкомнатных квартир	м ²	93,42x35=3269,70 (9809,10)
12	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	84 (252)
13	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	30 (90)

- В скобках указаны технико-экономические показатели на все дома.
Технико-экономические показатели.

Таблица 30

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемый к размещению жилой дом строительный № 33			
1	Количество этажей	этаж	9
2	Площадь застройки	м ²	1822,8
3	Общее количество квартир, в том числе:	шт	258
4	Однокомнатные квартиры	шт	222
5	Двухкомнатные квартиры	шт	27
6	Трехкомнатные квартиры	шт	9
7	Общее количество человек, в том числе:	чел.	421
8	Общая площадь квартир	м ²	11409,51
9	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	74
10	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	26

Технико-экономические показатели.

Таблица 31

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемый к размещению жилой дом строительный № 3			
1	Количество этажей	этаж	16
2	Площадь застройки	м ²	650
3	Общее количество квартир, в том числе:	шт	112
4	Однокомнатные квартиры	шт	96
5	Двухкомнатные квартиры	шт	16
6	Общее количество человек	чел.	171
7	Общая площадь квартир	м ²	4774
8	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	32
9	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	11

Технико-экономические показатели.

Таблица 32

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемые к размещению жилые дома строительный №№ 7,8			
1	Количество этажей	этаж	19
2	Площадь застройки	м ²	1000 (2000)
3	Общее количество квартир, в том числе:	шт	128 (256)
4	Однокомнатные квартиры	шт	48 (96)
5	Двухкомнатные квартиры	шт	64 (128)
6	Трехкомнатные квартиры	шт	16 (32)
7	Общее количество человек	чел.	206 (412)
8	Общая площадь квартир	м ²	5811,2 (11622,4)

9	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	52 (104)
10	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	13 (26)

- В скобках указаны технико-экономические показатели на все дома.
Технико-экономические показатели.

Таблица 33

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемый к размещению жилой дом строительный № 2			
1	Количество этажей	этаж	10
2	Площадь застройки	м ²	495
3	Общее количество квартир, в том числе:	шт	78
4	Однокомнатные квартиры	шт	70
5	Двухкомнатные квартиры	шт	8
6	Общее количество человек, в том числе:	чел.	113
7	В однокомнатных квартирах	чел.	93
8	В двухкомнатных квартирах	чел.	20
9	Общая площадь квартир, в том числе:	м ²	3445,16
10	Площадь однокомнатных квартир	м ²	2941,16 (42,02x70)
11	Площадь двухкомнатных квартир	м ²	504,00 (63,00x8)
12	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	22
13	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	8

Технико-экономические показатели.

Таблица 34

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемый к размещению жилой дом строительный № 55-а			
1	Количество этажей	этаж	11
2	Площадь застройки	м ²	450 (900)
3	Общее количество квартир, в том числе:	шт	66 (132)
4	Однокомнатные квартиры	шт	44 (88)
5	Двухкомнатные квартиры	шт	22 (44)
6	Общее количество человек, в том числе:	чел.	100 (200)
7	В однокомнатных квартирах	чел.	50 (100)
8	В двухкомнатных квартирах	чел.	50 (100)
9	Общая площадь квартир, в том числе:	м ²	2777,28 (5554,56)
10	Площадь однокомнатных квартир	м ²	1509,20 (3018,40)
11	Площадь двухкомнатных квартир	м ²	1268,08 (2536,16)

12	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	11+11=22 (44)
13	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	7 (13)
14	Творческих мастерских	шт	7 (14)
15	Полезная площадь творческих мастерских	м ²	300 (600)

- В скобках указано количество на 2 секции
Технико-экономические показатели.

Таблица 35

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Планируемый к размещению жилой дом строительный № 55			
1	Количество этажей	этаж	11
2	Площадь застройки	м ²	450 (900)
3	Общее количество квартир, в том числе:	шт	66 (132)
4	Однокомнатные квартиры	шт	44 (88)
5	Двухкомнатные квартиры	шт	22 (44)
6	Общее количество человек, в том числе:	чел.	104 (208)
7	В однокомнатных квартирах	чел.	54 (108)
8	В двухкомнатных квартирах	чел.	50 (100)
9	Общая площадь квартир, в том числе:	м ²	2880,90 (5761,80)
10	Площадь однокомнатных квартир	м ²	1590,60 (3181,20)
11	Площадь двухкомнатных квартир	м ²	1290,30 (2580,60)
12	Общее количество машино-мест постоянного хранения	шт	11+11=22 (44)
13	Общее количество машино-мест временного хранения	шт	7 (13)
14	Творческих мастерских	шт	8 (16)
15	Полезная площадь творческих мастерских	м ²	343 (686)

- В скобках указано количество на 2 секции

Расчет придомовых территорий для планируемых к размещению на территории микрорайона жилых домов.

Таблица 36

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	2629	4264	2984,8	12	

2	Для отдыха взрослого населения	0,1			426,4	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2			852,8	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3			1279,2	20	100
5	Для выгула собак	0,3			1279,2	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8			3411,2	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0			25584,0		

- *минимальное удаление до жилого дома при вместимости автостоянки до 10 машино-мест.

- ** максимальное удаление от наиболее удаленного входа в жилой дом до автостоянки, при условии устройства на ее территории мест для хранения автотранспорта инвалидов.

Общая расчетная площадь придомовых территорий жилых домов, планируемых к размещению, (без площади застройки самих домов) должна составить 35817,6 м².

Общая площадь застройки планируемых к размещению жилых домов должна составить 13549,8 м².

Общая расчетная площадь придомовых территорий планируемых к размещению жилых домов (с площадью застройки жилых домов) должна составить 49367,4 м².

Общая площадь квартир в планируемых к размещению жилых домах – 118026,43 м².

При расчете количества людей, проживающих в многоквартирных домах, принято заселение одной квартиры одной семьей. Расчет (21 м² на проживающего и 10,5 м² на семью) производился в соответствии с Законом Украины «О приватизации государственного жилого фонда» и с Законом Украины «О внесении изменений к некоторым законодательным актам Украины об усовершенствовании правового регулирования обеспечения реализации жилищных прав жителей общежитий».

Общее количество квартир в жилых домах, планируемых к размещению на территории микрорайона должна составить 2629 шт.

Общее количество проживающих в них станет 4264 чел.

Средняя жилищная обеспеченность в домах, планируемых к размещению составит 27,95 м²/чел.

Общая потребность в местах временного хранения личного автотранспорта жителей микрорайона, которые должны проживать в жилых домах, предназначенных к размещению на территории микрорайона, на гостевых стоянках должна составить 263 места, в том числе, для хранения автотранспорта инвалидов – не менее 26 мест.

Общее количество квартир в жилых домах после реконструкции микрорайона – 8619 шт.

Общее количество проживающих в них станет 19163 чел.

Общая площадь квартир в жилых домах после реконструкции микрорайона будет составлять 493937 м².

Общая потребность в местах временного хранения личного автотранспорта жителей микрорайона, которые должны проживать в жилых домах, после реконструкции микрорайона, на гостевых стоянках должна составить 874 мест, в том числе, для

хранения автотранспорта инвалидов – не менее 87 мест.

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.

Встроенные объекты общественного назначения могут быть размещены в жилых домах, планируемых к размещению на территории микрорайона, в уровне цокольного, первого, второго и третьего этажей (по усмотрению застройщиков).

Во встроенных помещениях планируется размещать:

- административные помещения, юридические консультации, нотариальные конторы, загсы, конторы жилищно-эксплуатационных организаций;
- продуктовые и протоварные магазины розничной торговли общей площадью до 150 м²;
- предприятия общественного питания с обеденным залом до 50 м²;
- парикмахерские, мастерские по ремонту часов, мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви расчетной площадью до 100 м²;
- отделения связи общей площадью не более 700 м²;
- отделения банков, магазины и киоски по продаже прессы;
- поликлиники, женские консультации, раздаточные пункты молочных кухонь, рентгено-стоматологические кабинеты (при обеспечении требований НРБУ);
- филиалы библиотек, выставочных залов;
- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий жителей микрорайона общей площадью до 150 м²;
- помещения для проведения культурно-массовой работы с населением в виде проведения лекций, собраний;
- библиотеки-читальни, комнаты для индивидуальных занятий, работ кружков, детские художественные школы;
- общественные приемные депутатов для организации приема граждан, центры социальной защиты населения, центры занятости населения базового уровня (до 50 посетителей и до 15 сотрудников центров);
- автоматические телефонные станции, предназначенных для телефонизации жилых зданий, общей площадью до 100 м²;
- помещения групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного и третьего этажей).

Планируемые жилые дома должны быть подключены к существующим инженерным сетям. Создание дополнительных объектов инженерной инфраструктуры предусматривается в соответствии с техническими условиями, полученными при разработке проектной документации.

В таблице 37 приведены технико-экономические показатели намерений инвесторов при застройке жилыми домами на временной период 3-7 лет.

Таблица 37

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Расчетные параметры застройки участка			
1	Общая площадь придомовых территорий	га	5,10
2	Общая площадь придомовых территорий, подлежащих благоустройству	га	3,74
3	Общая площадь застройки	га	1,35

4	Этажность	этаж	9÷19
5	Количество квартир, в том числе:	шт.	2629
6	Однокомнатные квартиры	шт	2203
7	Двухкомнатные квартиры	шт	417
8	Трехкомнатные квартиры	шт	9
9	Общая площадь жилья	м ²	118026
13	Расчетное общее количество человек, в том числе:	чел.	4264
14	В однокомнатных квартирах	чел.	2750
15	В двухкомнатных квартирах	чел.	1571
16	В трехкомнатных квартирах	чел.	35
17	Общее количество машино-мест, в том числе:	шт	1049
18	Постоянного хранения – в паркингах	шт	786
19	Временного хранения – на гостевых автостоянках	шт	263

В таблице 38 технико-экономические показатели по микрорайону на расчетный период с учетом намерений застройщиков (инвесторов).

Таблица 38

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
На расчетный срок			
1	Количество этажей	этаж	9÷19
2	Количество квартир, в том числе:	шт.	8739
3	Общая площадь жилья	м ²	487216
4	Расчетное общее количество человек, в том числе:	чел.	19163
5	Общее количество машино-мест, в том числе:	шт	4087
6	Постоянного хранения – в паркингах	шт	3227
7	Временного хранения – на гостевых автостоянках	шт	860

В таблице 39 приведен расчет придомовых территорий микрорайона с учетом намерений застройщиков на расчетный срок.

Расчет придомовых территорий на расчетный срок.

Таблица 39

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного	0,7	8619	19163	12922,7	12	

	возраста						
2	Для отдыха взрослого населения	0,1			1846,1	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2			3692,2	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3			5538,3	20	100
5	Для выгула собак	0,3			5538,3	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8			14768,8	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0			110766,0		

- * минимальное удаление до жилого дома при вместимости автостоянки до 10 машино-мест
- ** максимальное удаление от наиболее удаленного входа в жилой дом до автостоянки, при условии устройства на ее территории мест для хранения автотранспорта инвалидов.

Общая расчетная площадь придомовых территорий, подлежащих благоустройству должна составить 155072,4 м², в том числе общая расчетная площадь озеленения придомовых территорий должна составить 110766,0 м².

Общие требования к благоустройству придомовых участков и территорий общего пользования приведены ниже.

Благоустройство придомовой территории включает в себя следующие элементы:

- Транспортный проезд;
- Пешеходные дорожки;
- Велодорожки;
- Площадки для игр детей, занятия спортом, отдыха взрослых, размещения контейнеров для крупногабаритного мусора, выгула собак, гостевых автостоянок;
- Озеленение территории.

Обязательный перечень элементов благоустройства:

- Твердое покрытие проездов и пешеходных дорожек;
- Покрытие площадок в соответствии с требованиями;
- Элементы сопряжения поверхностей;
- Оборудование площадок;
- Установка элементов освещения;
- Установка урн, скамеек;
- Оборудование мест парковки велосипедов.

Вдоль магистральных улиц на придомовых территориях не планируется размещать площадки для игр детей, занятия спортом, а также, размещение контейнеров для крупногабаритного мусора.

Общая потребность в местах временного хранения личного автотранспорта жителей микрорайона, которые должны проживать в жилых домах, предназначенных к размещению на территории микрорайона, на гостевых стоянках должна составить 872 места, в том числе, для хранения автотранспорта инвалидов – не менее 87 мест.

Проектом предусматривается временное размещение домов для временного

проживания переселенцев из аварийных домов с применением быстровозводимых конструкций на территориях перспективного строительства объектов обслуживания и учреждений дошкольного образования. Дома для переселенцев размещаются на период 3-7 лет.

Благоустройство придомовых территорий планируемых к размещению многоквартирных жилых домов предполагают их озеленение с устройством газонов и высадкой новых деревьев, устройство пешеходных аллей и дорожек, размещение площадок. Освещение придомовых территорий осуществляется уличными светильниками.

На придомовых территориях многоквартирных многоэтажных жилых домов предусмотрено размещение площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой и отдыха взрослого населения, хозяйственных целей и гостевые стоянки автомашин. По площадкам не планируется движение пешеходов и транзитного движения велосипедистов. Эти площадки изолированы от объектов обслуживания и магистральных улиц.

Детские площадки подразделены на площадки для игр и спортивных занятий детей ясельного, дошкольного, школьного возраста. Для детей старшего школьного возраста и взрослого населения предусмотрены площадки для занятия спортом.

Площадки для выгула собак размещаются на территории защитных полос планируемых к размещению многоэтажных паркингов. Максимальная удаленность этих площадок от жилых домов – 300 м.

Площадки предполагается оградить вертикальным озеленением на шпалерах с установкой специальных предупредительных знаков.

Покрытие этих площадок выполняется песчано-земляными, гравийно-песчаными смесями или низкорослыми сортами трав.

Места выгула животных оборудованы контейнерами для сбора бытовых отходов и экскрементов.

Места для выгула собак и площадки для установки контейнеров для крупногабаритного мусора устраиваются на территориях санитарных зон.

На придомовых территориях размещаются сооружения инженерной инфраструктуры: ТП, ГРП (ШРП), подземные резервуары для хранения запаса воды для нужд наружного пожаротушения.

В цокольных этажах жилых домов, планируемых к размещению на территории микрорайона, могут быть размещены встроенные общественные помещения, кроме помещений групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста. В подвальных (подземных) этажах планируется размещать помещения инженерной инфраструктуры: насосные различного назначения, ИТП, помещения суточного запаса воды и для нужд внутреннего пожаротушения.

12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

Размещение основных объектов выполнено в соответствии, как с действующим Генеральным планом города Одессы, так и Концепцией развития г. Одессы и рабочими материалами разрабатываемого Генерального плана города.

Размещение и номенклатура учреждений обслуживания в микрорайоне выполнялась с учетом современных требований, предъявляемых к комплексной застройке. При разработке данного ДПТ планируется размещение полного комплекса учреждений и предприятий обслуживания населения, которое будет проживать после застройки территории микрорайона.

Генеральным планом предусмотрено обеспечение населения учреждениями социально-культурного обслуживания в соответствии с гарантированными

государством социальными стандартами.

Учреждения обслуживания, расположенные в границах территории, размещаются во встроенных, встроено-пристроенных помещениях существующих жилых домов и в отдельнорасположенных зданиях.

На территории микрорайона имеется детский сад на 280 мест, введен в эксплуатацию в 2015 г.

В основном, это предприятия торговли и общественного питания, офисные помещения, в которых размещаются учреждения коммунального обслуживания, медицинского обеспечения.

На участке разработки ДПТ не планируется размещать объекты общегородского значения.

Организация размещаемых предприятий и учреждений сети обслуживания основана по функционально-территориальному ступенчатому принципу. Все объекты обслуживания подразделяются по повторяемости пользования на три группы: повседневного, периодического и эпизодического пользования.

К повседневному посещению относятся детские сады, школа, другие 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 существующих предприятий и учреждений обслуживания не соответствует требованиям градостроительства, предъявляемым при проектировании и строительстве микрорайона, и в настоящее время должна быть изменена, что обусловлено современными требованиями.

Кроме увеличения числа жителей микрорайона за счет размещения здесь многоквартирных жилых домов, учтен естественный прирост населения за счет рождаемости, что влечет за собой необходимость создания дополнительного числа мест в детских дошкольных и школьных учебных заведениях.

Для организации досуга создаются учреждения клубного характера. В основном развитие планируется за счет размещения объектов данного вида обслуживания во встроенных и встроено-пристроенных помещениях.

Рост населения микрорайона влечет за собой увеличение мощностей существующих предприятий и учреждений обслуживания и использование расположенных на нормативном удалении, в том числе на прилегаемых территориях предприятий и учреждений обслуживания различных форм собственности.

Существующие предприятия и учреждения обслуживания, расположенные в настоящее время в границах разработки ДПТ приведены в разделе 5.

В таблице 40 указаны существующие предприятия и учреждения обслуживания, расположенные на нормативном удалении на прилегающих территориях.

Таблица 40

№ №	Объект	Нормативный радиус обслуживания	Нормативная потребность на 1000 жителей	Наличие предприятий и учреждений обслуживания в границах ДПТ
1	Детские дошкольные учреждения	300	37,5 чел.	Отсутствуют

2	Детские школьные учреждения I-II степени (ступени)	750	133,5 чел.	Отсутствуют
3	Детские школьные учреждения III степени (ступени)	2000		
4	Внешкольные учреждения жилых районов	750-1500	13,3% общего количества учеников 5-9 классов	Отсутствуют
5	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга	500	70 м ² общей площади	ул. Академика Сахарова, 20, пр. Академика Заболотного, 63/1
6	Помещения или здания для занятий творчеством и спортом молодежи	1500	80 м ² общей площади	ул. Академика Сахарова, 20
Культурно-зрелищные центры жилых районов, в том числе:				
7	Помещения для культурно-массовой работы с населением	1500	15	ул. Академика Сахарова, 20, Днепропетровская дорога, 93-а
	Клубные учреждения и центры досуга		35	Днепропетровская дорога, 93-а, ул. Академика Сахарова, 22
	Кинотеатры и видеозалы		12	Отсутствуют
8	Физкультурно-спортивные центры жилых районов	1500	0,5 га	ул. Академика Сахарова, 20
9	Поликлиники и их филиалы в городах	1000	24 посещения	пр. Академика Заболотного, 59/1
10	Раздаточные пункты молочной кухни	500/800	4 порции на 1 ребенка (до года)	В медицинских учреждениях
11	Молочные кухни		0,3 м ² на 1 ребенка (до года)	Отсутствуют
12	Аптеки	500/800	0,09 объекта	Днепропетровская дорога, 93-а
13	Предприятия торговли	500/800	230 м ² торговой площади	Отдельностоящие и встроенные
14	Предприятия общественного питания	500/800	7 мест	Отдельностоящие и встроенные

15	Предприятия бытового обслуживания местного значения	500/800	2 раб. места	ул. Марсельская, 44, ул. Марсельская, 48
	Прачечная самообслуживания		10 кг белья в смену	Днепропетровская дорога, 93-а
	Химчистка самообслуживания		4 кг вещей в смену	
16	Бани	500/800	5 мест	Отсутствуют
17	Отделения связи и филиалы сберегательного банка	500	0,16 объекта	пр. Академика Заболотного, 57/2, ул. Марсельская, 44

В целом, на территории микрорайона в настоящее время отсутствует система повседневного обслуживания населения. Отсутствуют школьные учреждения. Частично удовлетворена потребность населения в наличие предприятий торговли и общественного питания. На территории микрорайона имеется детский сад на 280 мест, введен в эксплуатацию в 2015 г.

Кроме объектов, размещаемых в настоящее время в границах ДТП, на сопредельных территориях в пределах нормативной транспортно-пешеходной доступности размещаются учреждения и предприятия повседневного обслуживания, которые планируется задействовать на начальный период.

До полного освоения территории микрорайона, планируется использование мест в школьных учреждениях для обучения в них школьников старших классов. Эти школы находятся на удалении, не превышающее 2,0 км и расположены в соседних микрорайонах. Их характеристики приведены ниже.

Подстанция скорой медицинской помощи № 3 на 9 автомобилей расположена по адресу: ул. Ак. Заболотного, 1-а. Подъезд машин скорой помощи организован по ул. Ак. Заболотного.

В 40-ко минутной пешеходной доступности находятся следующие учреждения и предприятия периодического и эпизодического посещения:

- Детская музыкальная школа № 7, расположенная по адресу: ул. Героев Сталинграда, 36;
- Детская музыкальная школа № 13, расположенная по адресу: ул. Махачкалинская, 4;
- Детская художественная школа № 2, расположенная по адресу: ул. Героев Сталинграда, 7;
- ПТУ № 8, расположенное по адресу: ул. Паустовского, 12;
- ПТУ № 16, расположенное по адресу: ул. Ак Заболотного, 20;
- Библиотека № 7 с книжным фондом 64000, расположенная по адресу: ул. Генерала Бочарова, 14;
- Библиотека № 30 с книжным фондом 45000, расположенная по адресу: ул. Крымская, 58;
- Детская библиотека № 40 с книжным фондом 65000, расположенная по адресу: пр. Добровольского, 148-а;
- Бассейн с зеркалом воды 81,25 м², расположенный по адресу: ул. Затонского, 12;
- Бассейн с зеркалом воды 81,25 м², расположенный по адресу: ул. Крымская, 56-а;
- Бассейн с зеркалом воды 32,4 м², расположенный по адресу: ул. Затонского, 15-а;

- Детско-юношеская спортивная школа № 8, расположенная по адресу: ул. Героев Сталинграда, 76-а;
- Теннисный клуб «Престиж», расположенный по адресу: ул. Затонского, 30
- Ледовый каток «Умка», расположенный по адресу: пр. Добровольского, 145-147;

№ №	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	$37,5 \times 14,899 = 559$	свыше 80 мест – 40 м ²
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	мест	По заданию	По заданию	ясли-сад 100 мест - 32 м ² ; свыше 100- 28 м ² ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м ²
3	I-II степени – основная школа	мест	Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	$133,5 \times 14,899 = 1989$	на 22 класса - 2,0 га, на 33 класса - 2,5 га
4	I-III степени – средняя полная школа				
5	Внешкольные учреждения	мест	13,3% от числа школьников V-IX классов	$1989 : 11 \times 5 \times 0,133 = 120$	по заданию
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	$24 \times 14,899 = 358$	0,1 га на 100 посещений, но не менее 0,3 га
7	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомобиль	1 на 10 тыс. чел. в пределах зоны 15-минутной доступности на специальном автомобиле	$4000 \times 1,4899 = 5960$ 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;	$0,09 \times 14,899 = 1 (1,34)$	0,3 га или встроенные; 0,25 га или встроенные; 0,2 га или встроенные
9	Молочные кухни	порция в сутки на	4	$4 \times 14,899 = 60$	0,015 га на 1 тыс. порций в

		1 ребенка (до 1 года)			сутки, но не менее 0,15 га
1 0	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребенка (до 1 года)	0,3	0,3x14,899 = 4,47	встроенные
1 1	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	мест	по заданию	не планируетс я	145-170 м ² на 1 место
1 2	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	0,01x14,899 = 0,15	
1 3	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий в жилом квартале	м ² общей площади	70	70x14,899= 1042,93	
1 4	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80,0	80x14,899= 1191,92	
1 5	Помещения реабилитационно- го назначения	м ² площади пола	15	15x14,899= 223,49	
1 6	Помещения для культурно- массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	мест	15-20 мест или 50-60 м ² площади пола	(15÷20) x14,899= 223÷298 мест (50÷60) x14,899= 744,95÷ 893,94 м ²	
1 7	Клубные учреждения и центры досуга	мест	35	35x14,899= 521	по заданию
1 8	Кинотеатры и видеозалы	мест	12÷25	(12÷25)x 14,899=179 ÷372	
1 9	Танцевальные залы	мест	6	6x14,899=8 9	по заданию
2 0	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	3 x14,899=44 ,70	по заданию
2 1	Городские массовые	тыс. ед. сохранен	<u>3,5</u> 2-3	<u>3,5x14,899</u> = <u>52,1</u>	по заданию

	библиотеки	ия чит. мест		$(3\div 4)\times 14,89$ 9= 45 \div 60	
2 2	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
2 3	Магазины продовольствен- ных товаров непродовольст- венных товаров	м ² торговой площади	70 30	$70\times 14,899=$ 1042,93 30 $\times 14,899=$ 446,97	число обслужи- ваемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4- 0,6 га;
2 4	Рыночные комплексы	м ² торговой площади	24 \div 40	$(24\div 40)\times 14,$ 899= 357,58 \div 595 ,96	14 м ² - до 600 м ² ; 7м ² - свыше 3000 м ²
2 5	Предприятия общественного питания	мест	7	$7\times 14,899=1$ 04	га на 100 мест: до 50 - 0,2-0,25; более 50 до 150 - 0,2-0,15; свыше 150 - 0,1
2 6	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	$3\times 14,899=4$ 4,70	
2 7	Предприятия бытового обслу- живания	рабочих мест	2	$2\times 14,899=3$ 0	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
2 8	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	$10\times 14,899=$ 148,99	0,1 - 0,2 га на объект
2 9	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	4 $\times 14,899=59$,88	0,1 - 0,2 га на объект
3 0	Бани и душевые для населения	помывоч- ных мест	3	3 $\times 14,899=45$	0,2 - 0,4 га на объект
3 1	Отделения связи	объект	0,16	$0,16\times 14,899$ = 2 (2,38)	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.
3 2	Отделения банков	операцио- нная касса	1 операцион- ная касса на 10 \div 30 тыс. чел.	1	0,2 – двух 0,5 - семи
3 3	Отделения и филиалы сбере- гательного банка	операцио- нное место	1 операцион- ное место (окно) на 2 \div 3 тыс. чел.	5 \div 8	0,5 - трех 0,4-20

3 4	Юридические консультации	рабочее место	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел.	2	
3 5	Нотариальная контора	рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1	
3 6	Жилищно-эксплуатационные организации жилых кварталов	объект	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	1	0,12-0,15 га на объект
3 7	Пункт приема вторичного сырья от населения	объект	1 объект на 20 тыс. жителей	1	0,01 га на объект
3 8	Пожарное депо при количестве жителей города более 501 до 1000 тыс. чел.	пожарный автомобиль	1 на 10,0 тыс. чел.	2	0,9 - 1,75 га на объект
3 9	Гостиницы	мест	4,8	4,8 x14,899=72	при количестве мест гостиницы, м ² на одно место: от 25 до 100 – 55

– Клуб «Мерсе-Денс» на 250 мест, расположенный по адресу: ул. Героев Сталинграда, 30;

– Клуб «Карамель» на 100 мест, расположенный по адресу: Десантный бульвар;

– ООО «Культурный центр Звездный» на 540 мест, расположенный по адресу: ул. Героев Сталинграда, 60-а.

В таблице 41 представлены основные потребности в предприятиях и учреждениях обслуживания в настоящее время. Количество потребности выполнено для расчетного количества жителей, которые в настоящее время проживают на территории микрорайона и будут проживать в строящихся жилых домах.

Таблица 41

В таблице 42 представлены основные потребности в предприятиях и учреждениях обслуживания в настоящее время.

Таблица 42

№ №	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	37,5x19,163=719	свыше 80 мест – 40 м ²
2	Детские дошкольные	мест		по заданию	ясли-сад 100 мест -32 м ² ;

	учреждения, объединенные с начальной школой				свыше 100- 28 м ² ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м ²
3	I-II степени – основная школа	мест	для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	133,5x19,163=2558	на 22 класса - 2,0 га, на 33 класса - 2,5 га
4	I-III степени – средняя полная школа				
5	Внешкольные учреждения	мест	13,3% от числа школьников V-IX классов	2558:11x5x0,133=155	по заданию
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	24x19,163=465	0,1 га на 100 посещений, но не менее 0,3 га
7	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомашин	1 на 10 тыс. чел. в пределах зоны 15-минутной доступности на специальном автомобиле	4000x1,9163=7665 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;	0,09x19,163=2 (1,72)	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	4x19,163=77	0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га
10	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребенка (до 1 года)	0,3	0,3x19,163=5,75	встроенные
11	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	мест	по заданию	не планируется	145-170 м ² на 1 место
12	Открытые плоскостные	га	0,01	0,01x19,163=	

	спортивные сооружения в жилом квартале			0,19	
1 3	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале	м ² общей площади	70	70x19,16 3= 1341,41	
1 4	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80,0	80x19,16 3= 1533,04	
1 5	Помещения реабилитационного назначения	м ² площади пола	15	15x19,16 3= 287,45	
1 6	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	посети- тельских мест	15-20 мест или 50-60 м ² площади пола	(15÷20) x19,163= 287÷383 мест (50÷60) x19,163= 958,15÷ 1149,78 м ²	
1 7	Клубные учреждения и центры досуга	посети- тельских мест	35	35x19,16 3= 671	по заданию
1 8	Кинотеатры и видеозалы	мест	12÷25	(12÷25)x 19,163=2 30÷479	
1 9	Танцевальные залы	мест	6	6x19,163 =115	по заданию
2 0	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	3x19,163 =57,49	по заданию
2 1	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. сохране ния чит. мест	<u>3,5</u> 2-3	<u>3,5x19,1</u> <u>63=67,1</u> (3÷4)x19 ,163= 57÷77	по заданию
2 2	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
2 3	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м ² торгово й площади	70 30	70x19,16 3= 1341,41 30x19,16 3= 574,89	число обслужи- ваемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
2 4	Рыночные комплексы	м ² торгово й площади	24÷40	(24÷40)x 19,163= 459,91÷7 66,52	14 м ² - до 600 м ² ; 7м ² - свыше 3000 м ²

2 5	Предприятия общественного питания	мест	7	7x19,163 =134	га на 100 мест: до 50 - 0,2-0,25; более 50 до 150 - 0,2-0,15; свыше 150 - 0,1
2 6	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	3x19,163 =57,49	
2 7	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	2x19,163 =38	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
2 8	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	10x19,163 =191,63	0,1 - 0,2 га на объект
2 9	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	4x19,163 =76,65	0,1 - 0,2 га на объект
3 0	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	3x19,163 =57	0,2 - 0,4 га на объект
3 1	Отделения связи	объект	0,16	0,16x19,163 =3 (3,07)	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.
3 2	Отделения банков	операционная касса	1 операционная касса на 10÷30 тыс. чел.	1	0,2 – двух 0,5 - семи
3 3	Отделения и филиалы сберегательного банка	операционное место	1 операционное место (окно) на 2÷3 тыс. чел.	7÷10	0,5 - трех 0,4-20
3 4	Юридические консультации	рабочее место	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел.	2	
3 5	Нотариальная контора	рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1	
3 6	Жилищно-эксплуатационные организации жилых кварталов	объект	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	1	0,12-0,15 га на объект
3 7	Пункт приема вторичного сырья от населения	объект	1 объект на 20 тыс. жителей	1	0,01 га на объект
3 8	Пожарное депо при количестве жителей города	пожарный автомоб	1 на 10,0 тыс. чел.	2	0,9 - 1,75 га на объект

	более 501 до 1000 тыс. чел.	иль			
3 9	Гостиницы	мест	4,8	4,8 x19,163= 92	при количестве мест гостиницы, м ² на одно место: от 25 до 100 - 55

Порядок освоения территории может быть откорректирован. Порядок размещения общественных объектов на территории микрорайона разработан в соответствии с инвестиционными планами застройщиков.

В процессе освоения территории микрорайона планируется демонтировать здание и навес АЗС, топливные емкости, торговые и офисные павильоны, расположенные вдоль Днепропетровской дороги.

В соответствии с программой освоения территории микрорайона, указанной инвесторами, на первом этапе планируется размещение школы, детского сада, торгового центра. На втором этапе планируется размещение второй школы, оставшиеся детские сады, многоэтажные паркинги, досуговый центр и устройство многоуровневой развязки.

Приобъектные территории учреждений и предприятий обслуживания подлежат благоустройству в соответствии с требованиями действующих норм.

Ниже приведены технико-экономические показатели и общие требования по благоустройству аналогов предлагаемых к размещению объектов.

Технико-экономические показатели
общеобразовательной школы I-III ступени на 33+22 класса
(по аналогу)

Таблица 43

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь участка	га	3,3300	Фактическая площадь
2	Площадь застройки	га	0,6248	
3	Площадь мощений	га	0,8650	
4	Площадь озеленения	га	1,0642	
5	Площадь спортивных площадок	га	0,7760	
6	Этажность	этаж	3	
7	Количество учащихся, в том числе:	ученик	1650	Вместимость класса – 30 учеников
8	I-II ступени	ученик	1350	Расчетный показатель
9	III ступени	ученик	300	Расчетный показатель
10	Количество классов	класс	55	33+22
11	Общая площадь	м ²	15505,0	

12	Полезная площадь	м ²	15005,1	
13	Расчетная площадь	м ²	12589,5	
14	Строительный объем	м ³	77868,4	

Территория общеобразовательной школы благоустроена.

Благоустройство включает в себя следующее:

- устройство дорожек с твердым покрытием (тротуарная плитка);
- устройство хозяйственных площадок с твердым покрытием (монолитный бетон);
- устройство отмостки вокруг здания;
- ограждение участка гимназии забором с устройством ворот и калитки;
- устройство площадок для торжественных событий;
- устройство площадок для занятий спортом;
- устройство площадок для отдыха;
- 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;
- отвод дождевых и талых вод по спланированной территории;
- засев трав на газонах.

На временной этап 3-7 лет планируется разместить на территории микрорайона одну школу на 1320 учеников. При дальнейшем освоении участка, на прилегающем участке планируется размещение второй школы на 1320 мест.

Обучение в школах планируется в одну смену.

Расчетное количество учеников принимается из общей заполняемости класса 30 человек.

Спортивное ядро школ планируется совместить и расположить на совместном участке. Удаленность спортивного ядра от здания школы – 25 м.

На территориях школ планируется установка сетчатого металлического ограждения.

Спортивное ядро может быть использовано вне учебного времени жителями микрорайона для физкультурных занятий.

Часть учеников старших классов могут обучаться в школах, размещенных на территориях соседних кварталов.

Перечень школ, расположенных в радиусе пешеходной доступности для учеников III ступени (и их укомплектованность приведена ниже).

В таблице 44 приведены технико-экономические показатели общеобразовательных школ, расположенных в радиусе доступности для учеников III ступени.

Таблица 44

№ №	Общая площадь участка, га	Количество учеников и классов			Количество групп продленного дня			ст	К-во смен
		Расчет -ное	Кол. классов	Факти- ческое	смен	групп	уч.		
1	Одесская общеоб- разова-	1568	40	1189	1	3	92	I-III	Ул. Крым- ская, 56-а

	тельная школа № 14								
2	Одесский учебный комплекс «Гимназия № 7»	1728	48	1360	1	1	30	I-III	Ул. Ростовская, 4-а
3	Одесская общеобразовательная школа-гимназия № 13	1728	56	1711	2	1	30	I-III	Ул. Крымская, 62-а
4	Одесская общеобразовательная школа № 15	1176	37	1102	1	1	30	I-III	Ул. Крымская, 80-а
5	Одесская общеобразовательная школа № 44	1240	39	1170	2	3	69	I-III	Ул. Героев Сталинграда, 36
6	Одесская общеобразовательная школа № 48	962	27	656	2	1	30	I-III	Ул. Суворовская 11 линия, 2
7	Одесская общеобразовательная школа № 73	1568	40	1313	1	1	30	I-III	Ул. Высоцкого, 16
8	Одесская общеобразовательная школа № 92	1266	37	1067	1	1	30	I-III	Ул. Генерала Бочарова, 67

Потребность в местах в школьных учреждениях может быть компенсирована путем обеспечения обучения школьников старших классов в указанных школах (гимназиях).

Технико-экономически показатели детского сада на 280 мест.
(по аналогу)

Таблица 45

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь участка	га	280x0,0040= 1,1200	Нормативная площадь
2	Площадь участка	га	1,1800	Фактическая площадь
3	Площадь застройки	га	0,2637	
4	Площадь мощений	га	0,1846	
5	Площадь озеленения	га	0,4767	
	Площадь площадок, в том числе:	га	0,2550	В том числе, под навесами 0,0680
	Групповая площадка для группы детей ясельного возраста	га	4x0,0120= 0,0480	8,0 м ² / на ребенка
	Групповая площадка для группы детей дошкольного возраста	га	11x0,0150= 0,1650	7,5 м ² / на ребенка
	Физкультурная площадка	га	0,0270	13,5 м ² / на группу
6	Хозяйственная площадка	га	0,0150	
7	Этажность	этаж	2	
	Количество детей	ребенок	280	
	Количество групп, в том числе:	группа	17	
	Количество групп для детей ясельного возраста	группа	4	Группа на 15 детей
8	Количество групп для детей дошкольного возраста	группа	11	Группа на 20 детей
9	Общая площадь	м ²	2571,0	
10	Полезная площадь	м ²	2391,5	
11	Расчетная площадь	м ²	2032,4	
	Строительный объем	м ³	8484,3	

Территория детского сада благоустроена.

Благоустройство включает в себя следующее:

- устройство дорожек с твердым покрытием (тротуарная плитка);
- устройство хозяйственных площадок с твердым покрытием (монолитный бетон);
- устройство отмостки вокруг здания;
- ограждение участка детского сада забором с устройством ворот и калитки;
- устройство групповых и спортивно-игровой площадок и оборудование их соответствующими малыми архитектурными формами (качели, песочницы, игровыми комплексами);
- 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;
- отвод дождевых и талых вод по спланированной территории;
- засев трав на газонах.

Технико-экономические показатели торгового центра.
(по аналогу)

Таблица 46

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь участка	га	0,9700	По землеотводу
2	Площадь участка	га	1,3700	В границах благоустройства
3	Площадь застройки	га	0,6962	
4	Площадь мощений	га	0,1095	
5	Площадь озеленения	га	0,1643	
6	Этажность	этаж	4	
7	Условная высота	м	16,25	
8	Общая высота здания	м	21,85	
9	Общая площадь	м ²	20015,20	
10	Полезная площадь	м ²	19819,00	
11	Расчетная площадь, в том числе:	м ²	14540,50	
12	Площадь торговых помещений	м ²	14109,30	
13	Площадь офисных помещений	м ²	156,60	
14	Площадь кафетерия	м ²	274,60	
15	Площадь подсобных помещений	м ²	5383,40	
16	Площадь технических помещений	м ²	38,00	
17	Строительный объем	м ³	114181,70	
18	Количество посетителей торговых залов	чел.	4700	
19	Количество мест в кафетерии	место	50	

Территория торгового центра благоустроена.

Благоустройство включает в себя следующее:

- устройство предъобъектной площади с твердым покрытием (тротуарная плитка);
- устройство хозяйственных площадок с твердым покрытием (монолитный бетон);

- устройство отмостки вокруг здания;
- устройство праковочных мест для автотранспорта посетителей и работников;
- устройство площадок для сезонной торговли, размещение киосков, ларьков, торговых автоматов, телефонов, средств рекламы;
- установка переносных малых архитектурных форм в местах для отдыха покупателей с размещением скамеек, урн;
- устройство наружного освещения;
- устройство для проезда инвалидов на колясках и других групп маломобильного населения путем устройства пандусов в местах пересечения тротуаров с проездами;
- устройство дорожек для движения велосипедов;
- устройство временных стоянок для хранения велосипедов;
- отвод дождевых и талых вод по спланированной территории;
- засев трав на газонах.

Технико-экономические показатели супермаркета.
(по аналогу)

Таблица 47

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь участка	га	0,3750	В границах благоустройства
2	Площадь застройки	га	0,0950	
3	Площадь мощений	га	0,0200	
4	Площадь автостоянки	га	0,2100	
5	Площадь озеленения	га	0,0500	
6	Этажность	этаж	2	
7	Условная высота	м	4,5	
8	Общая высота здания	м	11,45	
9	Общая площадь	м ²	3000,00	
10	Полезная площадь	м ²	2433,30	
11	Расчетная площадь, в том числе:	м ²	1766,60	
12	Площадь торговых помещений	м ²	1500,00	
13	Площадь офисных помещений	м ²	156,60	
14	Площадь кафетерия	м ²	110,00	
15	Площадь подсобных помещений	м ²	1133,40	
16	Площадь технических помещений	м ²	100,00	

17	Строительный объем	м ³	10355,00	
18	Количество посетителей торговых залов	чел.	500	
19	Количество мест в кафетерии	место	20	
20	Количество мест на автостоянке	машино-место	84	

Территория торгового центра благоустроена.

Благоустройство включает в себя следующее:

- устройство предъобъектной площади с твердым покрытием (тротуарная плитка);
- устройство хозяйственных площадок с твердым покрытием (монолитный бетон);
- устройство отмостки вокруг здания;
- устройство праковочных мест для автотранспорта посетителей и работников;
- устройство площадок для сезонной торговли, размещение киосков, ларьков, торговых автоматов, телефонов, средств рекламы;
- установка переносных малых архитектурных форм в местах для отдыха покупателей с размещением скамеек, урн;
- устройство наружного освещения;
- устройство для проезда инвалидов на колясках и других групп маломобильного населения путем устройства пандусов в местах пересечения тротуаров с проездами;
- устройство дорожек для движения велосипедов;
- устройство временных стоянок для хранения велосипедов;
- отвод дождевых и талых вод по спланированной территории;
- засев трав на газонах.

Размещение других отдельно стоящих объектов общественного назначения районного значения, кроме торговых центров на территории микрорайона не планируется.

Перечень предприятий и учреждений обслуживания, которых планируются к размещению во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях приведен в разделе 11.

Проектом предусмотрено размещение центра первичной медико-санитарной помощи (амбулатория) во встроенно-пристроенных офисно-торговых помещениях жилых домов (строительные №№ 31,38 и 39) в соответствии с ДБН В.2.2-10-2001.

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

Территория микрорайона ограничена магистральными улицами общегородского значения - Днепропетровская дорога и ул. Ак. Заболотного. Улицы Ак. Сахарова и Марсельская в настоящее время являются незавершенными.

Основное движение транспорта осуществляется по Днепропетровской дороге, которая является одной из связующих магистралей между центральными районами города и поселком им. Котовского. Кроме того, по Днепропетровской дороге осуществляется интенсивное движение междугородного автотранспорта, перемещающегося в Николаевском и Вознесенском направлениях.

Генеральным планом развития г. Одессы 1989 г. предусматривалось дальнейшее развитие магистральной сети города за счет реконструкции существующих улиц, расположенных в границах разработки ДПТ. Концепцией развития г. Одессы и при

разработке нового генерального плана города это решение было подтверждено.

Исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной и уличной сети города и требований нормативной документации ДБН 360-92** «Планирования и застройка городских и сельских поселений», ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», определены следующие параметры улиц.

Согласно решениям генерального плана улицы Днепропетровская дорога и Ак. Заболотного определены магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения (на период 3-7 лет) и непрерывного движения (на расчетный период), а улицы Ак. Сахарова и Марсельская - магистральными улицами районного значения регулируемого движения.

В настоящее время, улицы, ограничивающие микрорайон, имеют следующие параметры:

До реконструкции Днепропетровская дорога характеризуется следующим:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 2830 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 6 (3x2);
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ (нечетная сторона) – 0,00 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 90,0 м;
- скорость движения 60 км/час.

По четной стороне параллельно основной проезжей части проложен боковой проезд одностороннего движения, без пропуска общественного транспорта, шириной 6,0 м.

До реконструкции ул. Ак. Заболотного характеризуется следующим регулируемого движения:

- магистральная улица общегородского значения;
- интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1180 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 4 (2x2);
- ширина тротуара – 3,00 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 35,0 м;
- скорость движения 60 км/час.

До реконструкции участки улиц Марсельская и Ак. Сахарова в границах разработки ДПТ являются тупиковыми.

В результате разработки ДПТ, улицы, ограничивающие микрорайон, будут иметь следующие параметры:

После реконструкции Днепропетровская дорога характеризуется следующим:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (на период 3-7 лет), непрерывного движения (на расчетный период);
- интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 2200 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 6 (3x2);
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ (нечетная сторона) – 4,50 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 66,5 м;
- расчетная скорость движения автомобилей 80 км/час (на период 3-7 лет), 100 км/час (на расчетный период).

После реконструкции Днепропетровской дороги по ее нечетной стороне

планируется проложить параллельно основной проезжей части боковой проезд одностороннего движения, без пропуска общественного транспорта, шириной 6,0 м.

Скорость движения автотранспорта по боковым проездам определяется в соответствии с правилами дорожного движения и не должна превышать более 60 км/час.

После реконструкции ул. Ак. Заболотного характеризуется следующим:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (на период 3-7 лет), непрерывного движения (на расчетный период);
- интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1600 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 4 (2х2);
- ширина тротуара – 3,00 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 35,0 м;
- расчетная скорость движения автомобилей 80 км/час (на период 3-7 лет), 100 км/час (на расчетный период).

После реконструкции ул. Марсельская характеризуется следующим:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- расчетная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении на полосу – 500 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 4 (2х2);
- ширина тротуара в границах разработки (четная сторона) – 3,0 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 36,0 м;
- расчетная скорость движения 70 км/час.

После реконструкции ул. Ак. Сахарова характеризуется следующим:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- расчетная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении на полосу – 500 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 4 (2х2);
- ширина тротуара в границах разработки (четная сторона) – 3,0 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 35,0 м;
- расчетная скорость движения 70 км/час.

По территории микрорайона движение автотранспорта организовано по основным и второстепенным проездам, которые имеют следующие характеристики:

- расчетная интенсивность движения транспорта в одном направлении на полосу – 25 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – $3 \div 3,5$ м;
- количество полос движения – $1 \div 2$;
- ширина тротуара (при наличии) – 0,75 м;
- расчетная скорость движения 30 км/час.

Вне границ разработки размещается магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – проспект Добровольского, охарактеризованный следующими параметрами:

- расчетная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1200 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 4 (2х2);
- ширина тротуара – 3,0 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 145,0 м;

- скорость движения 60 км/час.

Подъезд к придомовым территориям и участкам размещения общественных зданий и учреждений обслуживания организованы по одно- и двухполосным проездам. Для осуществления возможности подъезда к отдельным жилым домам организованы тупиковые и сквозные основные проезды, шириной 6,0 м и второстепенные проезды, шириной 3,5÷4,2 м. Тупиковые внутриквартальные проезды оканчиваются разворотными площадками 12,0 х 12,0 м. На второстепенных (однополосных) проездах на расстоянии не более 75 м организованы разъездные площадки.

Вокруг зданий предусмотрен проезд пожарных машин для обеспечения доступа пожарных подразделений в любую квартиру. Подъезд организован по внутриквартальным проездам с асфальтобетонным покрытием и по полосам шириной 6,0 м с низшим типом покрытий, пригодных для проезда пожарных машин.

По территории микрорайона передвижение людей осуществляется по пешеходным дорожкам, внутримикрорайонному бульвару, внутриквартальным проездам, объединенных с тротуарами, шириной 4,2 ÷ 6,0 м (эпизодично).

Протяженность внутримикрорайонных проездов, совмещенных с пешеходными маршрутами, не превышает 150 м.

Вдоль магистральных улиц по периметру микрорайона устраиваются тротуары и велосипедные дорожки. Между тротуаром и велодорожкой организована защитная полоса шириной 1,0 м.

Вдоль тротуаров размещаются площадки для отдыха, оборудованных скамейками и урнами, устраивается место для стоянки кресел-каталок инвалидов, шириной 0,85 м. Размещаются такие площадки на удалении не более 100 м друг от друга.

Для движения велосипедов предусмотрены велодорожки, шириной 1,5 м (при движении в одном направлении) и 2,5 м (при реверсивном или двурядном движении).

Вдоль велодорожек устраиваются временные стоянки для хранения велосипедов. Место для хранения велосипеда в плане имеет размер 2,0х0,6 м и оборудуется отдельной стойкой или скобой высотой 0,75 м и длиной 1,6 м.

Устройство жилых улиц в границах разработки ДПТ не планируется.

На временной период 3-7 лет не планируется устройство многоуровневых пересечений. Регулирование транспортных и пешеходных потоков осуществляется светофорами. На пешеходных переходах, при необходимости, устраиваются островки безопасности. Островки безопасности устраиваются поднятыми на 15 см над проезжей частью.

На расчетный срок пешеходные переходы через Днепропетровскую дорогу планируется выполнить в виде подземных переходов.

Пересечения улиц Ак. Заболотного и Ак. Сахарова, улиц Ак. Сахарова и Марсельской, ул. Марсельской и Днепропетровской дороги на весь период разработки данного ДПТ сохраняются в одном уровне с регулированием светофорами.

Устройство многоуровневых транспортных развязок до 2031 г. в границах данной территории предусматривается на расчетный период на пересечении Днепропетровской дороги и ул. Ак. Заболотного. Планируется устройство двухуровневого пересечения с неполной развязкой движения в разных уровнях. Класс пересечения V (один прямой поток непрерывный и обособленный, все остальные потоки регулируемые). Непрерывный поток планируется организовать по Днепропетровской дороге.

Остановки автобусов и маршрутных такси размещаются за перекрестками на расстоянии 20 м от пешеходного перехода и перекрестка до посадочной площадки.

На расчетный период, остановки по Днепропетровской дороге размещаются относительно входов в подземные переходы таким образом, чтобы ожидающие пассажиры не мешали пешеходам, пользующимся подземным переходом.

Заглубление подземных пешеходных туннелей от уровня уличного тротуара до пола туннеля выполнено с учетом размещения подземных инженерных коммуникаций.

Высота пешеходных туннелей от уровня пола до низа выступающей конструкции потолка - 2,3 м. Уклон лестниц - 1:3,3 с размером ступенек 0,12(н)х0,38 м. В одном марше не более 12 ступенек. После каждого марша устраивается промежуточная площадка длиной 1,5 м.

Увеличение или изменение существующих маршрутов общественного транспорта, за исключением маршрута маршрутного такси № 121, на расчетный период не планируется. При увеличении числа проживающих людей в данном микрорайоне, планируется увеличение плотности единиц общественного автотранспорта без увеличения количества маршрутов. Часть автобусов может быть переведена в режим экспрессных маршрутов.

В пределах границ разработки ДПТ, планируется изменить маршрут движения маршрутного такси № 121, организовав его по улицам Ак. Сахарова и Марсельская до Днепропетровской дороги. Далее движение указанного маршрутного такси происходит по существующему маршруту.

Расчетное количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92** с изменениями (см. таблицу 48). По своим характеристикам, многоквартирные жилые дома не относятся к социальным.

Таблица 48

№ 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 территории микрорайона размещается 4-х этажное здание наземного паркинга на 550 мест, плоскостные автостоянки и отдельностоящие индивидуальные гаражи.

На придомовых территориях организованы площадки для организации стоянок легкового автотранспорта жителей микрорайона.

Количество мест парковки в настоящее время не удовлетворяет нормативным требованиям.

При строительстве жилых домов, не предусматривалась необходимость строительства подземных паркингов.

Общая потребность парковочных мест для постоянного и временного хранения автотранспорта людей, проживающих на территории микрорайона в настоящее время представлена в таблице 49.

Таблица 49

№ п.п.	Наименование и адрес жилого дома	Количество людей	Количество квартир (в том числе,	Количество автостоянок постоянного	Количество автостоянок временного
--------	----------------------------------	------------------	----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------

			одноком- натных)	хранения	хранения
1	10-ти этажный жилой дом по ул. Ак. Заболотного, 57, 57/1, 57/2	1135	454 (86)	17+184=201	45
2	10-ти этажный жилой дом по ул. Ак. Заболотного, 59, 59/1, 59/2	1135	454	17+184=201	45
3	10-ти этажный жилой дом по ул. Ак. Заболотного, 63/1	375	150 (80)	20+35=55	15
4	10-ти этажный жилой дом по ул. Ак. Заболотного, 67, 67/1, 67/2	1000	400 (108)	27+146=173	40
5	10-ти этажный жилой дом по ул. Ак. Заболотного, 71/1, 71/2	497	199 (50)	13+75=88	20
6	11-ти этажный жилой дом по ул. Ак. Заболотного, 79	330	132 (33)	8+50=58	13
7	11-ти этажный жилой дом по Днепропетров-ской дороге, 77, 77/1, 77/2	612	245 (60)	15+93=108	25
8	10-ти этажный жилой дом по Днепропетров-ской дороге, 83, 83/1, 83/2, 83/3	1130	452 (113)	28+170=198	45
9	12-ти этажный жилой дом по Днепропетров-ской дороге, 93	720	288 (72)	18+108=126	29
10	10-ти этажный жилой дом по Днепропетров-ской дороге, 97	500	200 (41)	10+80=90	20
11	10-ти этажный жилой дом по Днепропетров-ской дороге, 99	180	72 (17)	4+28=32	7
12	10-ти этажный жилой дом по ул. Марсельская, 32/2, 32/3	380	152 (38)	10+57=67	15

	10-ти этажный жилой дом по ул. Марсельская, 32, 32/1	287	119 (30)	7+45=52	12
13	10-ти этажный жилой дом по ул. Марсельская, 34	297	119 (30)	8+45=53	12
14	10-ти этажный жилой дом по ул. Марсельская, 36	300	120 (30)	8+45=53	12
15	10-ти этажный жилой дом по ул. Марсельская, 42	425	170 (44)	11+63=74	17
16	11-ти этажный жилой дом по ул. Марсельская, 44	500	200 (50)	13+75=88	20
17	Односекционный 19-ти этажный жилой дом по ул. Марсельская, 46/1	330	132 (76)	19+28=47	13
	Односекционный 19-ти этажный жилой дом по ул. Марсельская, 46/2	337	151 (114)	29+19=48	15
	Односекционный 19-ти этажный жилой дом по ул. Марсельская, 46/3	330	132 (76)	19+28=47	13
18	9-ти этажный жилой дом по ул. Марсельская, 48	482	193 (93)	23+50=73	19
19	10-ти этажный жилой дом по ул. Марсельская, 52	375	150 (50)	13+50=63	15
20	11-ти этажный жилой дом по ул. Ак. Сахарова, 20	797	319 (160)	40+80=120	32
Всего по жилым домам:				2115	499

В настоящее время общая фактическая потребность в стояночных местах, предназначенных для постоянного хранения личного автотранспорта проживающих в микрорайоне людей, составляет 5257 мест. А общая потребность в стояночных местах, предназначенных для временного хранения личного автотранспорта на гостевых автостоянках, составляет 499 мест.

Общая потребность парковочных мест для постоянного и временного хранения автотранспорта людей, которые будут проживать на территории микрорайона в строящихся домах представлена в таблице 50.

Таблица 50

№ п./п.	Наименование и адрес жилого дома	Количество людей	Количество квартир (в том числе, однокомнатных)	Количество автостоянок постоянного хранения	Количество автостоянок временного хранения
1	Строительный № 1	267	107 (92)	23+8=31	11
2	Строительный № 1а	280	112 (96)	24+8=32	11
3	Строительный № 23	300	120 (80)	20+20=40	12
4	Строительный № 29а	320	128 (103)	26+12=38	13
5	Строительный № 30	320	128 (103)	26+12=38	13
6	Строительный № 36	200	80 (40)	10+20=30	8
7	Строительный № 37	780	312 (156)	39+78=117	31
Всего по жилым домам:				326	99

После ввода в эксплуатацию строящихся жилых домов общая потребность в стояночных местах, предназначенных для постоянного хранения личного автотранспорта проживающих в микрорайоне людей должна составить 2441 место. А общая потребность в стояночных местах, предназначенных для временного хранения личного автотранспорта на гостевых автостоянках должна составить 598 мест.

Парковочные места размещаются на плоскостных автостоянках, размещенных на территории микрорайона. По результатам обследований определено, что на настоящее время количество мест хранения автотранспорта недостаточно.

Для увеличения мест хранения на участках существующих плоскостных автостоянок могут быть установлены механизированные (автоматизированные) пространственные автопаркинги наземного расположения, сертифицированные в Украине.

Основными типами таких паркингов могут быть:

- Автоматическая парковка облегченного типа;
- Роторная парковка;
- Система ПАЗЛ.

Общая потребность парковочных мест для постоянного и временного хранения автотранспорта людей, которые будут проживать на территории микрорайона в жилых домах, которые планируются к размещению, представлена в таблице 51.

Таблица 51

№ п./п.	Наименование и адрес жилого дома	Количество людей	Количество квартир (в том числе, однокомнатных)	Количество автостоянок постоянного хранения	Количество автостоянок временного хранения
1	Строительный № 9	506	304 (266)	67+19=86	30
2	Строительный № 9а	253	152 (133)	33+10=43	15
3	Строительные № 10	498	302 (266)	67+18=85	30

4	Строительный № 31	494	301 (266)	67+17=84	30
5	Строительный № 38	494	301 (266)	67+17=84	30
6	Строительный № 39	494	301 (266)	67+17=84	30
7	Строительный № 33	421	258 (222)	56+18=74	26
8	Строительный № 3	171	112 (96)	24+8=32	11
9	Строительный № 2	113	78 (70)	18+4=22	8
10	Строительный № 7	206	128 (48)	12+40=52	13
11	Строительный № 8	206	128 (48)	12+40=52	13
12	Строительный № 55	200	132 (88)	22+22=44	13
13	Строительный № 55-а	208	132 (88)	22+22=44	13
Всего по жилым домам:				786	262

На ближайшую перспективу общая потребность в стояночных местах, предназначенных для постоянного хранения личного автотранспорта проживающих в микрорайоне людей должна составить 3227 машино-места. Общая потребность в стояночных местах, предназначенных для временного хранения личного автотранспорта на гостевых автостоянках должна составить 860 машино-мест.

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 должна составить 2581 машино-мест.

Постоянное хранение автотранспорта жителей, проживающих на территории микрорайона планируется осуществлять в наземных отдельно стоящих многоэтажных паркингах, в подземных одноэтажных паркингах, подземных автоматизированных паркингах, наземных плоскостных автостоянках. Размещение гостевого автотранспорта планируется на специальных площадках. Здесь возможно размещение механизмов, предназначенных для хранения автотранспорта в несколько ярусов. Инвестором предусматривается размещение двух механизированных автостоянок на 520 и 600 паркомест, которые в дальнейшем могут быть предоставлены для постоянного хранения транспорта жителей близлежащих жилых домов на договорных условиях.

Данное решение обеспечивает выполнение нормативных требований по количеству мест постоянного и временного хранения автомобилей. Устройство многоэтажных механизированных (автоматизированных) паркингов и автостоянок должно быть осуществляется до конца расчетного срока (на период до 2031 г.).

Для организации постоянного хранения автотранспорта проживающих на территории микрорайона людей планируется разместить многоэтажные паркинги средней вместимостью.

Расчетные параметры 4-х этажного наземного паркинга на 300 машино-мест приведены в таблице 51.

Таблица 51

№№	Показатель	Единица измерения	Количество	Примечание
4-х этажный наземный паркинг на 300 машино-мест				

1	Размер земельного участка	га	0,3600*	Табл. 1 ДБН В.2.3- 15:2007
2	Площадь застройки	м ²	2400*	
3	Общая площадь	м ²	11500*	По проекту- аналогу
4	Полезная площадь	м ²	9400*	
5	Расчетная площадь помещений для хранения автомашин	м ²	9000*	
6	Расчетная площадь автомойки	м ²	100*	
7	Расчетная площадь офисных помещений и охраны	м ²	100*	
8	Площадь технических помещений	м ²	1900*	
9	Строительный объем, в том числе:	м ³	37380*	
	Наземной части		31680*	
	Подземной части		5700*	
10	Количество машино-мест	шт	300	
11	В том числе, количество машино-мест для инвалидов	шт	30	
12	Количество наземных этажей	этаж	4	
13	Условная высота	м	10,4	
14	Габаритная высота	м	14,9	
15	Количество персонала	чел.	20*	

* расчетные показатели

На территории участка паркинга перед воротами устраивается накопительная площадка, исходя из расчета 10% количества транспортных средств, прибывающих на автостоянку в час "пик".

В помещении паркинга на первом этаже размещаются пост мойки автомобилей, включая пост самообслуживания и места уборки (чистки) салона автомобиля пылесосом.

Для передвижения автотранспорта устроены криволинейные закрытые рампы. Рампы однопутные. Ширина каждой рампы – 3,1 м. Продольный уклон по оси полосы движения закрытых криволинейных рамп составляет не более 13%, продольный уклон открытых участков, не защищенных от атмосферных осадков, рамп составляет не более 10%. Поперечный уклон виражей криволинейных рамп составляет 6%.

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 автомобилизаций до 280 автомобилей на 1000 человек.

Учитывая то, что при проектировании микрорайона были применены нормы уровня автомобилизации недостаточные по современным требованиям, требуется устройство дополнительного числа мест постоянного и временного хранения автомашин.

На открытых стоянках автомобилей около учреждений культурно-бытового обслуживания, предприятий торговли и отдыха, отдельных зданий и сооружений массового посещения выделены места для личных автотранспортных средств инвалидов. Их вместимость определяется в зависимости от общей вместимости автостоянки и составляет 4 % от общего числа мест для крупных автостоянок. Или не менее 4 машино-мест на автостоянках до 100 мест.

На территории крупных предприятий обслуживания, например, торговый центр, могут быть размещены механизированные (автоматизированные) автопаркинги наземного расположения, сертифицированные в Украине.

№ п/п	Общественные здания и сооружения массового посещения	Расчетная единица (фактический показатель)	Количество машино-мест, расчетное	Расчет	Количество машино-мест, необходимое по расчету
1	Административно-деловые, офисные комплексы, площадью более 100 м ²	На 100 чел	5÷10	1000/100x5	50
2	Торговые центры, универмаги, площадью торговых залов более 5000 м ²	На 100 м ² торговой площади	5÷8	18000/100x5	900
	Супермаркеты, универмаги, магазины, площадью торговых залов более 500÷2000 м ²	На 100 м ² торговой площади	2÷3	3300/100x3	100
3	Магазины площадью торговых залов более 100÷500 м ²	На 100 м ² торговой площади	1÷2	200/100x2	4
4	Рестораны и кафе городского значения	На 100 мест в залах	8÷10	200/100x8	16
5	Культовые сооружения	На 100 посетителей	15÷20	100/100x15	15
6	Досуговые центры	На 100 посетителей	15÷20	175/100x20	35
7	Встроенные помещения жилых домов	На 100 чел	5÷10	300/100x10	30

Основными типами таких паркингов могут быть:

- Автоматическая парковка облегченного типа;
- Роторная парковка;
- Система ПАЗЛ;
- Механизированный паркинг башенного типа.

Ориентировочные расчет в потребности парковочных мест для временного хранения автотранспорта сотрудников и посетителей общественных предприятий и учреждений представлен в таблице 52.

Таблица 52

Таким образом, количество мест временного хранения легковых автомобилей для работающих или одновременных посетителей общественных зданий и встроенных помещений в жилых комплексах определено по материалам обследований и анализу проектных предложений, предоставленных инвесторами и должно составлять 1150 машино-мест. В связи с недостаточной информацией, эта цифра приводится в качестве расчетной.

Потребность для отдельно стоящих зданий крупных организаций, расположенных на территории микрорайона, может быть обеспечена за счет использования многоуровневых автоматических парковок.

При определении минимального количества машино-мест, учтена возможность

уменьшения общего числа мест парковки автотранспорта на 20% в условиях реконструкции (ДБН 360-92** п. 7.43 прим. 2). Общее число парковочных мест на приобъектных стоянках должно составить 920 шт.

Для размещения многоэтажных паркингов планируется использовать территории, расположенные по периметру микрорайона. Выезд на магистральные улицы общегородского значения организован посредством устройства боковых проездов. Въезд на территорию паркингов по внутримикрорайонным проездам не планируется.

Фактическое количество мест для постоянного хранения составит 5257 шт.

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

Увеличение мест хранения личного автотранспорта предлагается привести к нормативным требованиям путем устройства:

- отдельно расположенных наземных, подземных, наземно-подземных многоэтажных (многоуровневых) паркингов и автостоянок;
- встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных парковок;
- механизированных (автоматизированных) парковок, оборудованных специальными установками, предназначенных для хранения автотранспорта, устанавливаемых на открытых автостоянках и в помещениях паркингов.

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

На рассматриваемой территории в настоящее время размещены жилые и общественные здания, которые подключены к городским сетям питьевого водопровода, фекальной и ливневой канализации.

Теплоснабжение обеспечено от сети городского теплоснабжения (жилые дома и общественные здания) и автономных источников (для павильонов).

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

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

Здания оснащены мусоропроводами. Вывоз мусора производится городскими службами не менее 1-го раза в сутки. Для сбора крупногабаритного мусора предусмотрены отдельностоящие контейнерные площадки, размещенные в хозяйственных зонах объектов.

В границах разработки ДПТ отсутствуют магистральные водонесущие и электрические сети. При принятии решений по реконструкции территории микрорайона прокладка новых магистральных сетей не планируется. Подводящие магистральные сети прокладываются в транспортной зоне. Размещение инженерных сооружений на магистральных линиях, расположенных в границах разработки ДПТ, планируется выполнить в виде сооружений инженерной инфраструктуры микрорайонного значения.

Электроснабжение района обеспечивается от ПС-220кВ «Центролит» (1х63МВА). Электроснабжение жилых домов обеспечивается от ТП, размещенных на территории микрорайона.

Теплоснабжение района обеспечивается от районной котельной «Северная-1» (300,0 Гкал/год), расположенной по ул. Героев Сталинграда, 80 и районной котельной «Северная-2» (200,0 Гкал/год), расположенной по ул. Паустовского, 29-а. Теплоснабжение жилых домов обеспечивается от бойлерных и теплопунктов, размещенных на территории микрорайона в отдельностоящих зданиях и в подвальных помещениях жилых домов и общественных зданий.

Газоснабжение района обеспечивается от ГРС «Одесса-2» (размещенная на

ответвлении от магистрального газопровода I класса «Шебелинка – Днепропетровск – Кривой Рог – Измаил»). Газоснабжение жилых домов обеспечивается от ГРП (ШРП), размещенных на территории микрорайона.

Водоснабжение района обеспечено от насосной станции, которая расположена на территории поселка Шевченко, общей мощностью 350,00 м³/сутки, из которых 200,00 м³/сутки - для обеспечения нужд в потреблении воды поселка Котовского. На территории находятся закрытые водохранилища, общим запасом воды 40 тыс. м³ и хлораторная.

Канализационная система района относится к Северному бассейну канализования. Сточные воды от объектов, расположенных на территории пос. Котовского, поступают по самотечному коллектору на КНС 10 (продуктивность 65,00 тыс. м³/сутки) с последующим отведением на станцию биологической очистки «Северная» (фактическая мощность – около 280,00 тыс. м³/сутки). Длина существующего сброса сточных вод после биологической очистки в Черное море увеличивается с 300 м до 3500 м.

Ливневая канализация представлена коллектором, расположенным по Днепропетровской дороге. Выпуск осуществляется в Черное море без очистки в Крижановской балке.

Кабельная телефонная связь на территории района обеспечивается следующими телефонными компаниями:

- ОАО «Укртелеком», расположенного по адресу: ул. Героев Сталинграда, 84;
- телекоммуникационная группа «Vega», ЧАО «Фарлеп-Инвест», ООО «ЦСС», расположенная по адресу: Днепропетровская дорога, 108.

Мобильная связь представлена всеми операторами, работающими на территории города.

Эфирное (беспроводное) теле-радиовещание обеспечено от Одесского телерадиотрансляционного центра, расположенного по ул. Фонтанская дорога, 3. Станции кабельного телевидения размещаются во встроенных помещениях.

15. Водоснабжение и канализация.

Подача воды к жилым домам и общественным зданиям, расположенным на территории микрорайона, предусматривается централизованно из системы городского водоснабжения с подключением к существующим магистральным городским сетям.

Сеть района - кольцевая, противопожарная, низкого давления. В границах территории разработки ДПТ существующая магистральная сеть требует реконструкции и разработки мероприятий по ее дальнейшему развитию.

Для обеспечения водоснабжения многоэтажных жилых домов предусматривается устройство емкостей запаса питьевой воды и насосных станций подкачки воды.

Реконструкции и развитию подлежит, также, сеть пожарного водопровода. Тушение пожаров предусматривается от гидрантов и подземных резервуаров запаса воды для нужд пожаротушения. Гидранты устанавливаются на сети хозяйственного водопровода и обеспечивают тушение каждого строения из двух гидрантов. Максимальное расстояние между двумя соседними гидрантами не превышает 150 м. Хранение запаса воды для нужд пожаротушения производится в подземных резервуарах, расположенных на территориях водопроводных сооружений. Максимальное расстояние между ближайшими резервуарами не превышает 200 м. Для обеспечения наружного и внутреннего пожаротушения в подвальных или отдельно расположенных колодцах размещаются насосные станции.

В связи с тем, что централизованный водопровод является основным источником воды, полив придомовых и микрорайонных участков предусматривается из

хозяйственно-питьевого водопровода два раза в сутки по два часа в часы минимального водопотребления.

По данным ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ», объем водопотребления объектов, расположенных на территории микрорайона составляет на данный момент 1,23 тыс. м³/сут.

Протяженность водопроводных сетей в настоящее время составляет L=2,82 км, в том числе:

- ø 500, L=1,3 км;
- ø 600, L=0,69 км;
- ø 800, L=0,83 км.

Материал труб – сталь, чугун, ПЛМ.

Объем водоотведения от объектов, расположенных на территории микрорайона составляет на данный момент 1,257 тыс. м³/сут.

Протяженность сетей водоотведения в настоящее время составляет L=1,9447 км, в том числе:

- ø 200, L=0,6997 км;
- ø 500, L=0,485 км;
- ø 1000, L=0,76 км.

Материал труб – сталь, чугун, керамика, железобетон, асбестоцемент, ПЛ.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных распределительных трубопроводов с подключением к существующему магистральному коллектору по Днепропетровской дороге.

Места подключения и мероприятия, связанные с подключением к городским системам, реконструкции и размещению новых сооружений и сетей общегородских систем, их стоимость определяются на последующих стадиях проектирования согласно техническим условиям филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс».

Отвод ливневых вод от территорий, на которых размещаются проектируемые объекты осуществляется поверхностным способом по рельефу с последующим сбросом в систему общегородской ливневой канализации.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство многоэтажных секционных жилых домов, что влечет необходимость перекладки, реконструкции существующих и прокладки новых сетей водопотребления и водоотведения.

Расчетная величина новых сетей составляет:

- хозяйственно-питьевой водопровод - 6230 м, в том числе:
 - труба НПВХ ø 400, L=2500 м;
 - труба НПВХ ø 315, L=680 м;
 - труба НПВХ ø 160, L=350 м;
 - труба НПВХ ø 110, L=2900 м.

Погонаж демонтируемых стальных труб составляет 200 м.

- канализации – 7150 м, в том числе:
 - труба НПВХ ø 400, L=300 м;
 - труба НПВХ ø 300, L=2350 м;
 - труба НПВХ ø 200, L=4500 м.

Погонаж демонтируемых труб составляет 160 м, в том числе:

- труба керамическая ø 250, L=100 м;
- труба полиэтиленовая ø 150, L=60 м.
- дренажной канализации – 50 м, в том числе:
 - труба асбестоцементовая безнапорная ø 400, L=700 м;
 - труба асбестоцементовая безнапорная ø 300, L=3500 м;
 - труба асбестоцементовая безнапорная ø 200, L=1750 м.

Подключение жилых домов и общественных зданий планируется к

существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, на основании которых должны быть разработаны проекты переноса, реконструкции существующих и проектирование новых сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

6. Электроснабжение.

Электроснабжение существующих жилых домов и общественных зданий, которые размещаются на территории микрорайона, осуществляется по сети 0,4кВ и 6кВ через трансформаторные подстанции: ТП-4847, ТП-2917, КТПК-4942, ТП-2926, ТП-5163, ТП «Світло», ТП-2930, ТП-55-а, ТП-55, принадлежащие ПАО «Одессаоблэнерго» и другим эксплуатирующим организациям.

Общее электроснабжение в данном районе осуществляется от подстанций ПС «Марсельская» (110/6 кВ), ПС «Крымская» (110/10 кВ), ПС «Суворовская» (110/10 кВ).

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 9,5 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 8,0 МВт.

По прогнозу ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» ожидается увеличение потребления электроэнергии на 4,5 МВт. Общее суммарное потребление должно составить 14,0 МВт.

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

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

Магистральные воздушные линии электропередач напряжением 110 кВ на данной отсутствуют.

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

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.

Для обеспечения электроснабжения жилых домов, общественных зданий, предприятий и учреждений обслуживания, размещаемых на территории микрорайона в качестве сопутствующих объектов, планируется размещение трансформаторных подстанций ТП 10-6/0,4 кВ. Возможно размещение распределительных пунктов РП 10-6 кВ.

В настоящее время потребность в электроэнергии для обеспечения электропитания существующих и строящихся жилых домов составляет 17,158 млн. кВт*час, в том числе для домов до 10 этажей – 0,463 млн. кВт*час (2400х193), для домов выше 10 этажей – 16,695 млн. кВт*час (2880х5797).

Потребность в электроэнергии для обеспечения электропитания существующих, строящихся и планируемых к размещению жилых домов должна составлять 17,158 млн. кВт*час, в том числе для домов до 10 этажей – 1,082 млн. кВт*час (2400х451), для домов выше 10 этажей – 22,086 млн. кВт*час (2880х7669).

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

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство многоэтажных секционных жилых домов, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Расчетная величина переносимых сетей определяется при разработке проекта наружных

сетей микрорайона. 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 будет уточнена.

17. Тепло- и газоснабжение.

Основным источником теплоснабжения является внешние тепловые сети, подключенные к существующим районным котельным «Северная-1», расположенная по адресу: ул. Героев Сталинграда, 80-а и «Северная-2», расположенная по адресу: ул. Паустовского, 29-а. В соответствии с письмом коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» № 07/20т-1016 от 21.11.2014 г., суммарная тепловая нагрузка составляет 29,403 Гкал/час.

Параметры теплоносителя в наружных сетях от указанных котелен: $T_{п}=110^{\circ}\text{C}$, $T_{об}=70^{\circ}\text{C}$.

На данной территории размещаются магистральные и распределительные тепловые сети. Основные абоненты, получающие теплоэнергию от централизованных источников тепла от коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» - многоэтажные здания.

Общая протяженность существующих распределительных и внутриквартальных тепловых сетей в границах разработки ДПТ составляет:

- центрального отопления в двухтрубном исполнении – 5,06 км;
- горячего водоснабжения в одноктрубном исполнении – 3,81 км.

Расчетная величина новых сетей должна составить:

- из стальных предизолированных труб - 13170 м, в том числе:
 - $\varnothing 325$, L=1450 м;
 - $\varnothing 273$, L=1850 м;
 - $\varnothing 219$, L=1950 м;
 - $\varnothing 159$, L=2110 м;
 - $\varnothing 133$, L=2965 м;
 - $\varnothing 108$, L=880 м;
 - $\varnothing 89$, L=435 м;
 - $\varnothing 76$, L=830 м;
 - $\varnothing 57$, L=625 м;
 - $\varnothing 45$, L=25 м;
 - $\varnothing 38$, L=50 м.

Погонаж демонтируемых каналов с трубами $\varnothing 219$ составляет 195 м, реконструируемых с заменой на стальные предизолированные $\varnothing 273$, составляет 390 м.

На территории микрорайона, в границах разработки ДПТ, планируется разместить 20 теплофикационных колодцев 3000x3000x1800, 21 теплофикационный колодец 3000x2250x1800 и 41 дренажный колодец $\varnothing 1000$, h=2700.

Общая потребность в теплоснабжении существующих и строящихся жилых домов составляет 33319900 Вт (в том числе: для нужд отопления – 16452730 Вт, горячего водоснабжения – 16867170 Вт). Общая потребность в теплоснабжении существующих, строящихся и планируемых к размещению жилых домов должна составить 63970600 Вт (в том числе: для нужд отопления – 32196330 Вт, горячего водоснабжения – 31774270 Вт). Общая потребность в теплоснабжении существующих, строящихся и планируемых к размещению общественных зданий будет составлять 7233000 Вт (в том числе: для нужд отопления – 4730200 Вт, горячего водоснабжения – 2502800 Вт).

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

Годовой расход природного газа на данный период, учитывая строящиеся жилые дома, составляет 18,564 млн. м³/год. В том числе, на обеспечение потребностей проживающих в многоквартирных жилых домах (приготовление пищи и, частично, горячее водоснабжение) – 1,013 млн. м³/год, на обеспечение потребности источников централизованного (центрального) теплоснабжения – 17,551 млн. м³/год.

Годовой расход природного газа на период до 2031 г. планируется в следующих объемах 22,892 млн. м³/год. В том числе, на обеспечение потребностей проживающих в многоквартирных жилых домах (приготовление пищи и, частично, горячее водоснабжение) – 1,250 млн. м³/год, на обеспечение потребности источников централизованного (центрального) теплоснабжения – 21,642 млн. м³/год.

Газоснабжение общественных объектов, расположенных на территории разработки данного ДПТ, предназначено для обеспечения коммунально-бытовых нужд: отопления и горячего водоснабжения.

В зданиях до 10-ти этажей, включительно, установлены бытовые газовые плиты, в жилых домах большей этажности устанавливаются электроплиты. Для подогрева питьевой воды горячего водоснабжения на территории микрорайона размещаются водоводяные бойлерные. В качестве основного расчетного топлива в котельных принят природный сетевой газ (метан).

Существующий расход газа, всего, – 0,9 млн. м³/год, (в т.ч., на коммунально-складские услуги).

Протяженность газопроводов - общая – 6,268 км, в том числе:

- распределительных газопроводов высокого давления – 2,322 км;
- подземных распределительных, дворовых и газопроводов-вводов низкого давления – 3,946 км.

Общая протяженность газопроводов на расчетный период должна составить – 3,970 км, в том числе:

- газопроводы высокого давления – 1,850 км;
- газопроводы низкого давления – 2,120 км.

Расчетная величина новых сетей должна составить:

- из стальных электросварных труб - 1850 м, в том числе:
 - ø 325, L=650 м;
 - ø 219, L=1000 м;
 - ø 108, L=200 м.
- из полиэтиленовых электросварных труб - 2120 м, в том числе:
 - ø 250, L=230 м;
 - ø 160, L=270 м;
 - ø 125, L=340 м;
 - ø 110, L=280 м;
 - ø 90, L=1000 м.

Защитные полосы для газопроводов высокого давления составляет 10,0 м, для газопровода низкого давления составляет 2,0 м.

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

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

Места врезок в существующие газопроводы, трассы 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 гелио котельные, гелиосистемы для обеспечения горячего водоснабжения.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство многоэтажных секционных жилых домов, что влечет необходимость перекладки и реконструкции существующих сетей. Расчетная величина демонстрируемых и реконструируемых теплоподающих сетей составляет 595 м, демонтируемых газопроводов – 1000 м. Подключение жилых домов планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, на основании которых должен быть разработаны проекты переноса и реконструкции существующих, размещение новых сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

8. 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. Телефонизация предусматривается за счет использования кабельной сети 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 в настоящее время, учитывая количество семей, которые будут проживать в строящихся жилых домах, составляет - 5990 абонентов (из расчета один телефон на одну семью), а на расчетный срок должна составить – 8739 абонентов.

Расчетная потребность в количестве номеров в общественных объектах в настоящее время 1198 шт. (из расчета 20 % от количества семей), а на расчетный срок должна составить 2185 шт. (из расчета 25 % от количества семей).

Местные АТС планируется размещать в центрах телефонных нагрузок с учетом перспектив развития.

Исходя из коэффициента семейственности 2,5 и заселения одной семьей одну квартиру, количество семей, проживающих в настоящее время на территории микрорайона (с учетом строящихся жилых домов), составляет 5990 семей. На период 3-7 лет количество семей должно составить 8739 семей.

Количество телефонов и радиоточек в настоящее время составляет 5990 телефонных пар и радиоточек. На период 3-7 лет расчетное количество телефонов и радиоточек составит 8739 телефонных пар и радиоточек.

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.

В настоящее время в указанном районе работают ООО ТК «ELAN», ООО «Независимая телекомпания Норма-ТВ», ООО ТРК «Бриз».

Линии кабельного вещания планируется выполнять в отдельном канале

телефонной канализации. Подключение конкретных абонентов должно решаться на последующих стадиях проектирования на основании технических условий эксплуатирующих организаций. Кабели телевидения планируется прокладывать в существующей и проектируемой телефонной канализации.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство многоэтажных секционных жилых домов, которые будут подключены к сетям средств связи (телефон), радиовещания, кабельного телевидения, системам охранной сигнализации. Дома оборудуются замково-переговорными устройствами и телевизионными антеннами коллективного пользования. Подключения жилых домов планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, на основании которых должны быть разработаны проекты подключения к слаботочным сетям и определена необходимость переноса существующих сетей. Протяженность переносимых сетей уточняется по проектным решениям.

19. Противопожарные мероприятия.

При разработке детального плана учитывались требования пожарной безопасности в соответствии с ДБН 360-92** и НАПБ А.01.001-2004 "Правила пожарной безопасности Украины".

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства», ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», ДБН В.2.2-17:2006 «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», другими действующими строительными нормами и правилами и обеспечивают безопасную эксплуатацию зданий и сооружений, размещенных на территории микрорайона.

Расстояния между зданиями и сооружениями соответствуют противопожарным нормам и обеспечивают возможность подъезда пожарных машин к жилым домам. Принятые решения принципиально не нарушили сложившуюся систему подъездов спец автотранспорта к участкам существующих, строящихся и планируемых к размещению зданий.

Вокруг зданий предусмотрен проезд пожарных машин для обеспечения доступа пожарных подразделений в любую квартиру. Подъезд пожарных машин к придомовым территориям организован по внутримикрорайонным проездам с асфальтобетонным покрытием.

Расстояние от края проезда, предназначенного для проезда пожарных автомашин, до стен здания условной высотой 26,5 м принято 5 м и 8 м для зданий условной высотой 47,0 м.

Ширина основных (двуполостных) проездов составляет 5,5÷6 м, второстепенных (однополосных) - 3,5÷4,2 м. На второстепенных (однополосных) проездах предусмотрены разъездные площадки шириной 6 и длиной 15 м, которые расположены на расстоянии не более 75 м друг от друга. Тупиковые проезды имеют максимальную длину не более 150 м и заканчиваться разворотными площадками, на которых обеспечивается возможность разворота пожарных машин. В плане эти площадки имеют габаритные размеры не менее 12,0x12,0 м. такие же площадки устраиваются около подземных резервуаров. На указанных площадках и на удалении 5,0 м от мест установки пожарных гидрантов, размещения пожарного оборудования запрещена стоянка автотранспорта. В этих местах вывешены запретительные знаки. Места размещения

пожарных гидрантов и пожарных водоемов обозначено соответствующим буквенным обозначением.

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 существующих и планируемых к размещению пожарных гидрантов и резервуаров. Для увеличения зоны обслуживания пожарными резервуарами, от них прокладываются тупиковые трубопроводы длиной не более 200 м. Удаленность пожарных резервуаров от запитывающих магистральных водонесущих сетей не превышает 250 м. Подача воды для заполнения в пожарный резервуар производится по пожарным рукавам.

Заглубленные насосные станции размещаются на расстоянии не меньше 10 м от подземных резервуаров и трубопроводов.

Общее количество людей, проживающих в настоящее время на территории микрорайона и людей, которые будут проживать на этой территории в строящихся жилых домах, составляет 14899 человек. Расчетное число населения в границах разработки по материалам ДПТ должно быть увеличено на 4463 человек и планируется довести по всему кварталу до 19362 человек. Для территории, на которой проживает от 10 до 25 тыс. жителей, количество одновременных пожаров – 2, расход воды на внешнее пожаротушение – 15 л/с. на 1 пожар. Расход воды на внешнее пожаротушение жилых домов и общественных зданий, размещенных и размещаемых на территории микрорайона, (этажность 9÷19 этажей, строительный объем одной секции до 50 тыс. м³) – 25 л/с. на 1 пожар. Приведенные цифры не являются окончательными и могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

Существующие пожарные депо ГПСЧ №4 (ул. Черноморского казачества, 88) и ГПСЧ №12 (20-й км Старокиевского шоссе, Кулиндоровский промузел) размещаются на расстоянии от территории микрорайона, превышающим нормативное. Согласно решениям разрабатываемого генерального плана, в радиусе доступности должно быть размещено пожарное депо на 4 пожарных автомобиля по адресу: Южная дорога (район пляжа Лузановка).

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

Степень огнестойкости жилых домов и общественных зданий – I-II.

При разработке ДПТ предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;

- строительство зданий с применением конструкций и материалов, обеспечивающих I-II степень огнестойкости;

- решения генерального плана, объемно-планировочные решения, принимаемые при проектировании, должны обеспечивать доступ в любую квартиру или помещение пожарных подразделений. Доступ пожарных обеспечивается с авто лестниц и автоподъемников (в пределах технических возможностей);

- в домах повышенной этажности (условной высотой свыше 47 м) предусмотрено лифт грузоподъемностью не менее 1000 кг для транспортирования пожарных подразделений;

- в квартирах жилых зданий с условной высотой свыше 47 м предусмотрен внутриквартирный пожарный кран-комплект, присоединенный к сети хозяйственно-питьевого водопровода здания и оборудованный катушкой с пожарным рукавом длиной 15м, диаметром 19 (или 25,33) мм с распылителем, который обеспечивает возможность подачи воды в любую точку квартиры с учетом струи воды 3 м;

- в зданиях с условной высотой свыше 47 м сигналы от приемно-контрольных приборов автоматических установок пожарной сигнализации планируется выводить на

пульт централизованного наблюдения Государственной пожарной охраны;

- эвакуация осуществляется в течение расчетного времени;
- для обеспечения эвакуации людей с помощью вертолетов и спасательных кабин, в качестве наземных вертолетных площадок на территории микрорайона планируется использовать площадки спортивного ядра школ;
- конструкция дорожного покрытия дорожек и проездов, предназначенных для движения автолестниц или автоподъемников рассчитано на нагрузку 53 т;
- 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 паркинга должен быть организован по отдельным лестницам;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть использованы для концентрации населения до эвакуации.

Расчет объема пожарных резервуаров

Для жилых зданий:

Расход воды на внешнее пожаротушение при численности населения от 10-25 тыс. чел. составляет – 15л/с (согласно табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013).

Время тушения пожара 3 часа.

Общий объем пожарных водоемов составляет - $15\text{л/с} \times 3,6 \times 3\text{ч} = 162\text{м}^3$.

При разработке ДПТ планируется устройство 3 резервуаров объемом по 60м^3 .

Для общественных зданий:

Расход воды на внешнее пожаротушение при количестве этажей от 3-6 включительно составляет – 20л/с (согласно табл. 4 ДБН В.2.5-74:2013).

Время тушения пожара 3 часа.

Общий объем пожарных водоемов составляет - $20\text{л/с} \times 3,6 \times 3\text{ч} = 216\text{м}^3$.

При разработке ДПТ планируется устройство 6 резервуаров объемом по 36м^3 .

Всего на территории микрорайона должно быть размещено 9 подземных резервуаров запаса воды, для нужд наружного пожаротушения.

Мероприятия по защите населения в чрезвычайных ситуациях природного или техногенного характера включают:

- строительство специальных сооружений и убежищ, способных укрыть людей во время развития опасного природного процесса и полностью защитить их от угрозы;
- повышение устойчивости зданий и сооружений воздействию природной стихии;
- защитные инженерные мероприятия (противосейсмические, противооползневые и др.);
- эвакуационные мероприятия;
- мероприятия медицинской защиты.

Потенциально небезопасным объектом является АЗС «Окко», ПАО Концерн Галнефтегаз, которая расположена в районе перекрестка Днепропетровской дороги и ул. Ак. Заболотного. При реконструкции данного перекрестка, указанная АЗС должна быть демонтирована.

В связи с размещением на территории микрорайона не сейсмостойких жилых домов и общественных зданий, при разработке ДПТ предлагается устройство участков

зеленых зон общего пользования, расположенных вне зон обрушения зданий и сооружений. В случае возникновения экологической или техногенной катастрофы в мирное время, здесь должны быть организованы места сбора людей. Такие участки не ограждаются. Бытовое обеспечение организовано за счет использования существующих общественных предприятий и учреждений, размещаемых на данной территории, а при необходимости, дополнительно оборудуются мобильными объектами.

Для обеспечения подъезда специального автотранспорта к объектам, размещенных на территории микрорайона, в границах проезжих частей магистральных улиц устраивается проезд, шириной 7 м, который не будет завален обломками зданий и сооружений.

Вокруг домов, построенных или запроектированных без учета требований, предъявляемых к сейсмостойким домам, в границах зон возможных завалов не планируется устройство каких-либо площадок, на которых возможно массовое пребывание людей.

Высота дошкольных детских учреждений не превышает двух этажей, школьных учреждений - трех этажей

Смежные участки здания с перепадом высот более 5 м отделены между собой антисейсмическими швами.

Под зданиями выше 12 этажей в обязательном порядке устраиваются подвал под всем зданием.

Для снижения сейсмической реакции зданий и сооружений от землетрясений, в основаниях и фундаментах новых объектов планируется устройство элементов сейсмоизоляции.

При разработке проектной документации на строительство, для дальнейшего проектирования необходимо получить технические условия от органов Государственного контроля в сфере пожарной и техногенной безопасности в Одесской области.

В инженерных сооружениях подземного пространства, сооружениях котлованного типа, подвальных помещениях по соответствующему заданию могут быть размещены сооружения двойного назначения. Предприятия бытового обслуживания населения, где по технологии предусмотрены мойка или химическая чистка, планируется приспособление их для санитарной обработки людей или специальной обработки имущества и транспорта.

Здания высотой более 50 м оборудуются системами светомаркирования.

20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

По своим показателям, территория микрорайона может быть отнесена к пригодным для градостроительной деятельности. Основные мероприятия по инженерной подготовке приведены ниже.

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

Территория в границах разрабатываемого ДПТ находится в зоне подтопления.

По данным Управления инженерной защиты территорий и развития побережья гидрологические условия характеризуются наличием грунтового водоносного горизонта с глубиной залегания уровня в пределах 2÷5 м от дневной поверхности и подземным слабонапорным водоносным горизонтом.

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

Инженерно-геологическое строение данной территории характеризуется наличием просадочностью лессовидных грунтов, подтоплением территории, подъемом уровня грунтовых вод, развитием насыпных грунтов.

В границах указанной территории отсутствуют подземные выработки.

Мероприятия, которые должны быть выполнены при застройке таких территорий необходимо разрабатывать после детальных инженерно-геологических и тщательных гидрогеологических исследований. Целью этих исследований является выявление 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, разработать мероприятия по понижению уровня грунтовых вод.

Уточнение бальности территории следует выполнить после проведения изыскательских работ по микросейсморайонированию.

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 располагаются территории, которые требуют дополнительные мероприятия по инженерной подготовке, по следующим причинам:

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

При разработки 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;
- применение мероприятий по сейсмоизоляции строящихся зданий, которые должны включать в себя линейные и нелинейные элементы;
- разработку мероприятий по повышению уровня сейсмостойкости существующих не сейсмостойких зданий, расположенных на территории микрорайона;
- 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 и учитывая материалы инженерно-геологических и гидрологических изысканий и прогнозные изменения инженерно-геологических условий при разных видах использования территории.

Для предупреждения просадочности грунтов и достижения стойкой эксплуатационной надежности зданий и сооружений, при строительстве следует выполнять мероприятия по увеличению несущей способности грунтов, повышение

качества конструктивных мероприятий:

- применение конструктивной схемы зданий в соответствии с сейсмическими условиями участка;
- повышение несущей способности и общей пространственной жесткости конструкции здания;
- увеличение стойкости с помощью гибких соединений конструкций, которые должны обеспечивать нормальную работу при деформациях оснований.

Наличие лессовидных суглинков (II тип просадочности по грунтовым условиям), требует дополнительных мероприятий по подготовке оснований под капитальную застройку, необходимо, также, 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 вертикальной планировки были решены вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативных продольных и поперечных профилей улиц, способы и направления отвода дождевых и талых вод.

Отвод поверхностных вод планируется в виде закрытой дождевой канализации с подключением ее в городскую магистральную сеть. Применение открытой водоотводящей сети предполагается на придомовых территориях, участках озеленения общего пользования, на одноуровневых пересечениях улиц, проездов и тротуаров.

По ул. Марсельской и ул. Ак. Сахарова планируется прокладка ливневого коллектора, общей длиной 900 м.

Вертикальная планировка существующих улиц с твердым покрытием остается без коренных изменений, за исключением участка устройства двухуровневой транспортной развязки.

В настоящее время на освоенной территории микрорайона отвод поверхностных вод осуществляется по поверхности земли с отводом в общесплавную систему ливневой канализации. Организация отвода поверхностных вод застраиваемой (планируемой под застройку) территории обусловлена сложившейся и планируемой вертикальной планировкой микрорайона и должна осуществляться по рельефу с последующим сбросом через ливневую насосную станцию в общегородскую систему. Напорный распределительный коллектор расположен вдоль Днепропетровской дороги.

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 многоэтажных жилых домов следует относить:

- создание искусственного рельефа для отвода поверхностных вод в общегородскую систему;
- 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 следующей стадии проектирования («П», «Р»). Стоимость мероприятий по вертикальной планировке и организации отведения поверхностных вод относится к стоимости проектирования зданий, сооружений, дорог и улиц.

21. 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 микрорайона на расчетный период не планируется размещение объектов, требующих создания санитарно-защитных зон. К размещению на данной территории предложены объекты, требующие санитарные разрывы не превышающие 50 м. Эти объекты группируются между собой.

Санитарные зоны планируется озеленять в соответствии с требованиями строительных и санитарных норм.

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

В период строительства следует обеспечить безопасность природной среды от загрязнений от технологических процессов производства работ. Территория микрорайона не принадлежит ни к заповедникам, ни к сельскохозяйственным землям. На площадке отсутствуют залежи полезных ископаемых.

По данным Департамента экологии и природных ресурсов места удаления отходов, склады непригодных и запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов на данной территории отсутствуют. Информация о наличии источников превышенного радиационного природного фона и радионуклидов – отсутствует. Источник загрязнения подземных вод от предприятий на данной территории отсутствуют.

При реконструкции улиц Ак. Сахарова и Марсельской предусмотрены установление границ акустического дисбаланса. В этой зоне не планируется размещение жилых помещений многоэтажных домов, помещений для работы с детьми, площадок для отдыха населения.

Защита населения от воздействия электрического поля воздушных линий электропередачи (ЛЭП) напряжением до 220 кВ не планируется.

На территории микрорайона не планируется размещение предприятий, являющимися источниками радиоактивного и химического загрязнения.

Охрана и рациональное использование природных ресурсов.

Общая экологическая обстановка в районе разработки ДПТ нормальная.

Источников загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами в границах территории микрорайона, за исключением транзитного большегрузного автотранспорта, нет.

При разработке настоящего ДПТ предусматривается следующий комплекс мероприятий, направленных на обеспечение охраны окружающей среды:

- Ориентация предлагаемых под строительство жилых домов и общественных зданий, обеспечивающая продолжительность инсоляции помещений, согласно ДБН 360–92**;
- Размещение зданий на нормативных расстояниях от объектов, имеющих санитарно-защитные, санитарные и охранные зоны, согласно ДБН 360–92**;
- Озеленение и посадка деревьев на территориях не менее 60 % участков санитарно-защитных, санитарных и охранных зон;
- Озеленение участков общего пользования с высоким уровнем благоустройства, уход и очистка территорий;
- Защита почв от механического, химического и бактериального загрязнения, сохранение почвенно-растительного покрова;

- Вертикальная планировка территории, обеспечивающая поверхностный сток дождевых и талых вод;
- Для защиты от акустического загрязнения вдоль магистральных улиц, обеспечения акустического режима эксплуатации объектов, которой отвечает гигиеническим нормативам, планируется применение градостроительных, строительных и конструктивных решений, а, также, использование административно-организационных мероприятий;
- Жилая застройка, детские сады и школы размещаются в удалении от источников акустического загрязнения;
- Применение звукозащитных сооружений или защитных элементов 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.

Освоенная территория оснащена системами водоснабжения, фекальной канализации, электроснабжения, отопления (центральное), сетями связи. Сброс фекальных 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 зданий и сооружений, территории стройплощадок должны быть очищены от строительного мусора.

Придомовые и приобъектные территории, свободные от застройки, после окончания строительного-монтажных работ подлежат 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.

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

Решениями, принятыми при разработке детального плана территорий в границах Днепропетровская дорога, ул. Ак. Заболотного, ул. Ак. Сахарова, ул. Марсельской в г. Одессе на этап от 3 до 7 лет предусматриваются следующие мероприятия:

1. детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков;
2. определяется возможность застройки жилыми домами и комплексами резервных территорий;
3. оценивается и анализируется возможность реконструкции застроенной территории микрорайона для определения возможности строительства многоквартирных жилых домов;
4. оценивается и анализируется возможность реконструкции застроенной территории для возможности размещения торгового центра;
5. оценивается и анализируется необходимое количество вместимости детских школьных и дошкольных учреждений обслуживания;
6. оценивается и анализируется необходимое количество мест постоянного и

временного хранения автотранспорта жителей микрорайона, сотрудников и посетителей торговых центров;

7. определяется необходимое количество объектов обслуживания и предложены пути решения обеспечения населения необходимым количеством учреждениями и предприятиями обслуживания;

8. разрабатываются решения по благоустройству Днепропетровской дороги (нечетная сторона);

9. разрабатываются решения по реконструкции и благоустройству улиц Ак. Сахарова и Марсельская;

10. упорядочение транспортно-пешеходной схемы движения на территории микрорайона в новых условиях;

11. обеспечение занятости населения за счет расширения существующих общественных объектов и создания новых.

Основные мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя, так же, определение необходимых мероприятий по благоустройству придомовых территорий.

23. Техничко-экономические показатели.

№№ пп	Показатели	Единица измерения	Сущест- вующее состояние	Этап от 3 лет до 7 лет	Этап от 15 лет до 20 лет
Территория					
1.	Территория в границах проекта, в том числе:	га/%	<u>54,58</u> 100	<u>54,58</u> 100	<u>54,58</u> 100
	Вне границ красных линий	га/%	<u>7,40</u> 14	<u>5,77</u> 11	<u>5,77</u> 11
	В границах красных линий, в том числе:	га/%	<u>47,18</u> 86	<u>47,95</u> 88	<u>47,95</u> 88
	- жилая застройка в том числе:	га/%	<u>23,84</u> 43	<u>31,98</u> 58	<u>31,98</u> 58
	а) кварталы усадебной 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>23,84</u> 43	<u>31,98</u> 58	<u>31,98</u> 58
	- площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)	га/%	<u>3,32</u> 6	<u>5,59</u> 10	<u>5,93</u> 10
	- зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)	га/%	<u>1,38</u> 2	<u>1,45</u> 3	<u>1,45</u> 3
	- 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 (кроме улиц и площадей микрорайонного значения)	га/%	<u>4,07</u> 8	<u>4,31</u> 8	<u>9,45</u> 17
	- территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной,	га/%	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00	<u>0,00</u> 0,00

	оздоровительной и т.п.)				
	- другие территории (резервные территории)	га/%	<u>14,27</u> 27	<u>5,48</u> 10	<u>0,00</u> 0,00
2.	Население				
	Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел.	14,899	19,163	19,163
	- в усадебной застройке	тыс. чел.	0,000	0,000	0,000
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс. чел.	14,899	19,163	19,163
	Плотность населения	чел./га	340	447	447
	- в усадебной застройке	чел./га	0	0	0
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел./га	340	447	447
3.	Жилой фонд				
	Жилой фонд, всего в том числе:	тыс м ² общей площади %	<u>374,851</u> 100	<u>487,216</u> 100	<u>487,216</u> 100
	- садовой	тыс м ² %	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00	<u>0,000</u> 0,00
	- многоквартирной	тыс м ² %	<u>374,851</u> 100	<u>487,216</u> 100	<u>487,216</u> 100
	Средняя жилищная обеспеченность, в том числе:	м ² /чел.	25,29	25,43	25,43
	- садовой	м ² /чел.	0,00	0,00	0,00
	- многоквартирной	м ² /чел.	25,29	25,43	25,43
	Убытие жилого фонда	тыс. м ² общей площади	0,00	0,00	0,00
	Жилое строительство, всего:	тыс. м ² общей площади квартир (зданий)	<u>374,851</u> 5990	<u>487,216</u> 8619	<u>487,216</u> 8619
	В числе по видам:				
	- садовая застройка (одноквартирная застройка)	тыс. м ² зданий	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0
	- многоквартирная застройка	тыс. м ² квартир	<u>374,851</u> 5990	<u>487,216</u> 8619	<u>487,216</u> 8619
	Из нее:				
	- малоэтажная (1-3 этажа)	тыс. м ² квартир	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0
	- среднеэтажная (4-5 этажа)	тыс. м ² квартир	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0	<u>0,00</u> 0
	- многоэтажная (6 этажей и выше)	тыс. м ² квартир	<u>374,851</u> 5990	<u>487,216</u> 8619	<u>487,216</u> 8619
	В том числе:				
- 6-9	тыс. м ² квартир	<u>14,000</u> 193	<u>25,409</u> 451	<u>25,409</u> 451	
- 10 и выше	тыс. м ² квартир	<u>360,851</u> 5797	<u>461,807</u> 8186	<u>461,807</u> 8186	

	Жилое строительство за счет проведения реконструкции существующей застройки	тыс м ²	0,00	0,00	0,00
	Учреждения и предприятия обслуживания				
	Дошкольные учебные заведения	мест	0	320	760
	Общеобразовательные учебные заведения	учеников	0	1320	2640
	Средние специальные учебные заведения	учащихся	-	-	-
	Высшие учебные заведения	студентов	-	-	-
	Стационары (лечебные) всех видов	койка	-	-	-
	Поликлиники	посеще-ний в смену	359	450	450
	Спортивные залы общего использования	м ² площади пола	-	-	-
	Открытые плоскостные сооружения в жилом квартале (микрорайоне)	га	0,15	0,20	0,20
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале (микрорайоне)	м ² общей площади	1050	1300	1300
4.	Библиотеки	тыс. единиц хранения	-	-	-
	Магазины	м ² торговой площади	1500	2000	2000
	Предприятия общественного питания	мест	130	130	130
	Учреждения бытового обслуживания	раб. мест	30	40	40
	Оздоровительные учреждения	мест	0	0	0
	Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				
	Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая, строящаяся)	км	2,30	2,91	2,91
	в том числе:				
	- магистральные улицы общегородского значения	км	1,57	1,57	1,57
	- магистральные улицы районного значения	км	0,73	1,34	1,34
	Количество транспортных развязок в разных уровнях	ед.	-	-	1
	Количество подземных и надземных пешеходных переходов	ед.	-	-	2
	Плотность улично-дорожной сети, всего:	км/ км ²	2,90	5,37	5,37
	в том числе:				
	- магистральные сети	км/ км ²	2,90	5,37	5,37
5.	Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц) всего:	км	1,70	2,91	2,91
	в том числе:				
	- трамвай	км	0,0	0,0	0,0
	- троллейбус	км	0,0	0,0	0,0

	- автобус (маршрутное такси, кроме МТ №№ 121, 232а)	км	0,77	0,77	0,77
	- автобус (маршрутное такси № 121)	км	1,70	1,34**	1,34**
	- автобус (маршрутное такси № 232а)	км	0,79	0,79	0,79
	Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц)	км/ км ²	6,02	5,35	5,35
	Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	550	574	3785
	Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	0	0	0
	Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	машино-мест	500	599	872
	Инженерное оборудование				
	<i>Водоснабжение</i>				
	Водопотребление, всего	тыс. м ³ сутки	1,23	***	***
	<i>Канализация</i>				
	Суммарный объем сточных вод	тыс. м ³ сутки	1,257	***	***
	<i>Электроснабжение</i>				
	Потребление суммарное	МВт	9,5	14,0**	14,0**
	в том числе, на бытовые нужды	МВт	8,0	***	***
6.	Количество квартир, оборудованных электроплитами	ед.	5797	7549	7549
	<i>Газоснабжение</i>				
	Расход газа, всего	млн. м ³ год	0,9	***	***
	- в том числе на коммунально-бытовые услуги	млн. м ³ год	*	*	*
	Протяженность газовых сетей (строительство)	км	6,268	***	***
	<i>Теплоснабжение</i>				
	Потребление суммарное	Гкал/час	29,403	***	***
	Протяженность сетей (строительство, переключивание)	км	8,87	***	***
	Инженерная подготовка и благоустройство				
7.	Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовке по различным причинам	га/% от тер.	<u>27,41</u> 50,59	<u>43,00</u> 79,37	<u>43,00</u> 79,37
	Протяженность закрытых водостоков	км	0,0	0,9	0,9
	Охрана окружающей среды				
8.	Санитарно-защитные зоны, всего	га	0,0	0,0	0,0
	- в том числе, озелененные	га	0,0	0,0	0,0
9.	Ориентировочная стоимость строительства (указать в ценах какого года)				
	Общая стоимость жилищно-	млн. грн.	*	*	*

гражданского строительства в том числе:				
- жилищное	млн. грн.	*	*	*
- учреждения и предприятия обслуживания	млн. грн.	*	*	*
Улично-дорожная сеть и пассажирский транспорт в том числе:	млн. грн.	*	*	*
- улично-дорожная сеть, всего	млн. грн.	*	*	*
- автомобильные туннели	млн. грн.	*	*	*
- транспортные развязки в разных уровнях	млн. грн.	*	*	*
- автостоянки и гаражи	млн. грн.	*	*	*
Инженерное оборудование, всего в том числе:	млн. грн.	*	*	*
- водоснабжение	млн. грн.	*	*	*
- канализация	млн. грн.	*	*	*
- электроснабжение	млн. грн.	*	*	*
- связь и сигнализация	млн. грн.	*	*	*
- газоснабжение	млн. грн.	*	*	*
- теплоснабжение	млн. грн.	*	*	*
- инженерная подготовка	млн. грн.	*	*	*
- дождевая канализация	млн. грн.	*	*	*

* информация отсутствует

** прогнозируемая величина

*** определяется на более поздних стадиях проектирования

Прилагаемые материалы.

1. Квалификационный сертификат ответственного исполнителя отдельных видов работ (услуг), связанных с созданием объектов архитектуры серия АА № 002158