

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



# Детальный План Территории

в границах улиц:  
Михайла Грушевского,  
Сергея Ядова, Куницы,  
Одесской,  
Академика Воробьева  
в г. Одессе

ТОМ I  
Пояснительная записка

ТОМ II  
Исходные данные

# ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



## ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

**в границах улиц:  
Михаила Грушевского, Сергея Ядова, Куницы,  
Одесской, Академика Воробьева  
в г. Одессе**

**Том I  
0513-ДПТ-017  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Том II  
0513-ДПТ-017  
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

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

Директор

Мурина С.Ю.

Главный архитектор проекта

Мурар С.П.

Одесса  
2017

## Состав проекта

| № п./п. | Наименование документации   | На чем выполнено | Масштаб  | Шифр.        |
|---------|---|------------------|----------|--------------|
| 1.      | <b>I. Текстовые материалы</b>                                       |                  |          |              |
|         | Пояснительная записка   | книга            | -        | 0513-ДПТ-017 |
| 2.      | <b>II. Исходные данные. Прилагаемые материалы</b>                   |                  |          |              |
| 3.      | <b>III. Графические материалы</b>                                   |                  |          |              |
| 3.1     | Схема расположения территории в планировочной структуре города      | Лист формата А-2 | 1:10 000 | 0513-ДПТ-017 |
| 3.2     | План существующего использования территории                         | Лист формата А-0 | 1:2 000  | 0513-ДПТ-017 |
| 3.3.    | Схема существующих планировочных ограничений                        | Лист формата А-0 | 1:2 000  | 0513-ДПТ-017 |
| 3.4.    | Проектный план (I этап)   | Лист формата А-0 | 1:1 000  | 0513-ДПТ-017 |
| 3.5.    | План красных линий  | Лист формата А-1 | 1:2 000  | 0513-ДПТ-017 |
| 3.6.    | Схема организации движения транспорта и пешеходов, профили улиц     | Лист формата А-1 | 1:2 000  | 0513-ДПТ-017 |
| 3.7.    | Схема инженерной подготовки территории и вертикального планирования | Лист формата А-1 | 1:2 000  | 0513-ДПТ-017 |
| 3.10.   | Схема инженерных сетей, сооружений и подземного пространства        | Лист формата А-1 | 1:2 000  | 0513-ДПТ-017 |
| 3.11.   | Схема функционального зонирования территории                        | Лист формата А-1 | 1:2 000  | 0513-ДПТ-017 |

## I. Пояснительная записка

### Содержание:

|   |           |
|---|-----------|
| 1. Вступление.....  | 5         |
| 2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий.....   | 8         |
| 3. Краткая историческая справка.....  | 8         |
| 4. Оценка существующей ситуации. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....   | 9         |
| 4.1. Климат.....  | 9         |
| 4.2. Геологическое строение.....  | 10        |
| <b>4.3. Инженерно-строительная оценка. ....</b>   | <b>11</b> |
| 4.4. Характеристика экологических условий. Атмосферный воздух.....  | 11        |
| 4.5 <b>Грунты</b> .....   | 12        |
| <b>4.6. Радиационное состояние.....</b>   | <b>12</b> |
| <b>4.7. Электромагнитный фон .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>4.8. Акустический режим .....</b>  | <b>12</b> |
| 5. Оценка существующей ситуации.....  | 13        |
| 5.1. Характеристика существующей застройки.....   | 13        |
| 5.2. Инженерное оснащение.....  | 33        |
| 5.3. Транспорт.....   | 33        |
| 5.4. Озеленение и благоустройство.....  | 34        |
| 5.5. Планировочные ограничения.....   | 34        |
| 6. Использование территории.....  | 36        |
| 6.1. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....   | 36        |
| 7. Характеристика видов использования территории.....   | 38        |
| 7.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....  | 39        |
| 8. 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..... | 40        |
| 9. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....   | 41        |
| 9.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....  | 41        |
| 9.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....  | 46        |
| 10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....   | 57        |
| 11. Жилой фонд и расселение.....  | 58        |
| 12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....   | 63        |
| 13. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....   | 69        |
| 14. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....  | 74        |
| 15. Водоснабжение и канализация.....  | 75        |
| 16. Электроснабжение.....   | 76        |
| 17. Тепло- и газоснабжение.....   | 76        |
| 18. Сети связи.....   | 77        |
| 19. Противопожарные мероприятия.....  | 77        |
| 20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....   | 79        |

|  |    |
|--|----|
| 21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды..... | 81 |
| 22. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....                | 82 |
| 23. Техничко-экономические показатели.....   | 84 |

## 1. Вступление.

Детальный план территории в границах улиц Михаила Грушевского, Сергея Ядова, Куницы, Одесской и Академика Воробьева в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета №1946-VII от 26.04.2017 г.

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

**Основной целью разработки детального плана территории является уточнение и детализация проектных решений генерального плана г. Одессы, в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах разработки, с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков; реконструкция территории общественной застройки в районе пересечения улиц Академика Воробьева и Михаила Грушевского, установление красных линий улиц; образование участков озелененных территорий общего пользования; определение параметров застройки отдельных земельных участков; определение планировочных ограничений использования территории.**

**В составе графических материалов детального плана территории разработана концепция развития подземного пространства улицы Академика Воробьева в рамках выполнения проектных решений генерального плана г. Одессы на расчетный срок в части реализации транспортной сети (объездной дороги «Север-Юг»).**

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

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

**Проектные решения детального плана разработаны на период – от 3 до 7 лет (I этап). Реализация проектных решений генерального плана г. Одессы в установленных границах на расчетный срок будет выполнено при дальнейшей разработке детальных планов территорий.**

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативным документам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Состав и содержание детального плана территории»;
- ДБН 360-92\*\* «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- ДСТУ-Н Б Б.1.1-10:2010 "Наставление по выполнению разделов "Охрана окружающей природной среды" в составе градостроительной документации";
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»;
- ДБН В.3.2-2-2009 «Жилые здания. Реконструкция и капитальный ремонт»;
- СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 «Жилые здания. Правила определения физического износа жилых зданий»;
- ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения»;
- ДБН В.2.2-23~2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли»;
- ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)»;

- ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины»;
- ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления»;
- ДБН Б.2.2-2-2008 «Состав, содержание, порядок разработки, согласования и утверждения научно-проектной документации по определению и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»;
- ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Наставление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»;
- Правила благоустройства территории г. Одессы с изменениями;
- специализированным нормативным документам по градостроительству, строительству, благоустройству и инженерному оборудованию территории.

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.

При разработке детального плана территории учтены следующие материалы и программы:

- Действующий генеральный план г. Одессы (2015г.);
- Программа социально-экономического развития г. Одессы на 2014г., утвержденной решением Одесского городского совета № 4595-VI от 13.02.2014 г.;
- Концепция развития молодежного спорта, велосипедного движения и обустройства велосипедной инфраструктуры в г. Одессе на 2013-2018 года, утвержденной решением Одесского городского совета № 3654-VI от 18.07.2013 г.;
- Программа развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013г.г., утвержденной решением Одесского городского совета №3428-V от 09.10.2008 г. с изменениями, утвержденными решениями Одесского городского совета №4111-V и №4112-V от 09.04.2009 г.

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



**Состав исполнителей детального плана территории:**

| <b>Должность</b>           | <b>Ф.И.О</b>      | <b>Подпись</b> |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| Главный архитектор проекта | Суровая О.С.      |                |
| Начальник отдела           | Суровая О. С.     |                |
| Архитектор I кат.          | Колесникова М. Е. |                |
| Архитектор I кат.          | Попова В.А.       |                |
| Архитектор I кат.          | Ткаченко Н. Б.    |                |



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

Согласно «Историко-архитектурному опорному плану, проекту зон охраны, определению границ исторических ареалов», утверждённому приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08, территория разрабатываемого детального плана территории находится за границами исторического ареала г. Одессы, комплексной охранной зоны исторического центра города, дискретно расположенных охранных зон и зон охраняемого ландшафта, зон охраны археологического культурного слоя (объектов археологического наследия).

В границах улиц данного ДПТ объекты культурного наследия, которые приняты под охрану государства соответствующим решением Одесского областного исполнительного комитета и приказами Министерства культуры и туризма Украины отсутствуют.

Земли, имеющие статус историко-культурного назначения, в границах рассматриваемой территории отсутствуют.

В границах территории ДПТ отсутствуют объекты природно-заповедного фонда.

Территория разрабатываемого детального плана территории не входит в границы прибрежно-защитной полосы Черного моря, но соприкасается с водоохраной зоной моря и лиманов.

В соответствии с п. 2.9 раздела «Охрана окружающей среды» Генерального плана г. Одессы (2015г.), в границах разработки ДПТ на участке пересечения улиц Михаила Грушевского и Сергея Ядова существует зеленая зона общего пользования, которая находится на обслуживании в КП "Горзелентрест", для которой площадь и статус не определен.

## 3. Краткая историческая справка.

Рассматриваемый квартал ранее представлял собой комплекс производственных и коммунальных учреждений.

Многоквартирная жилая застройка начала появляться в 90 годах.

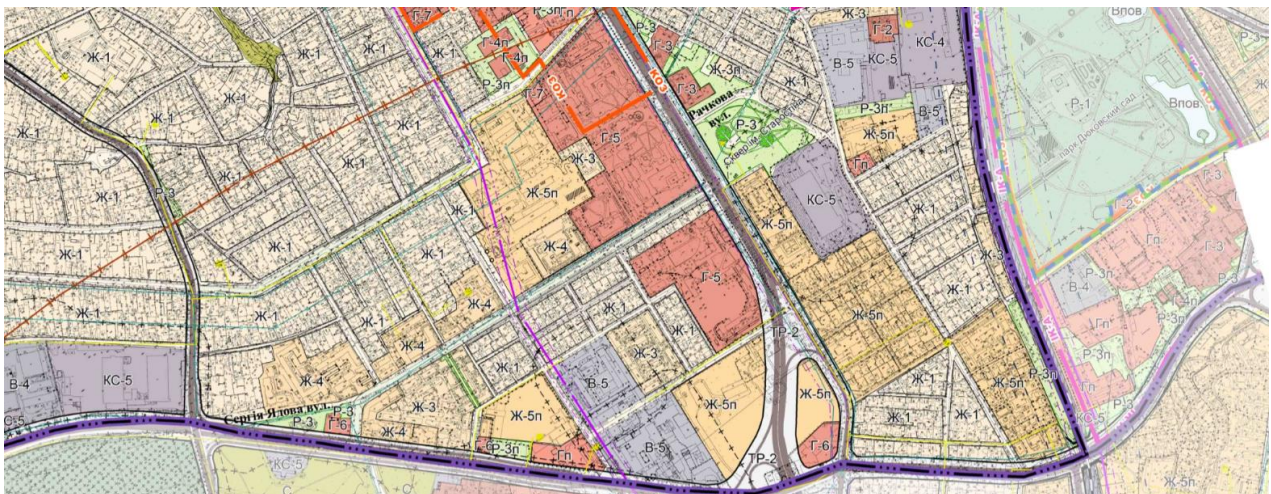
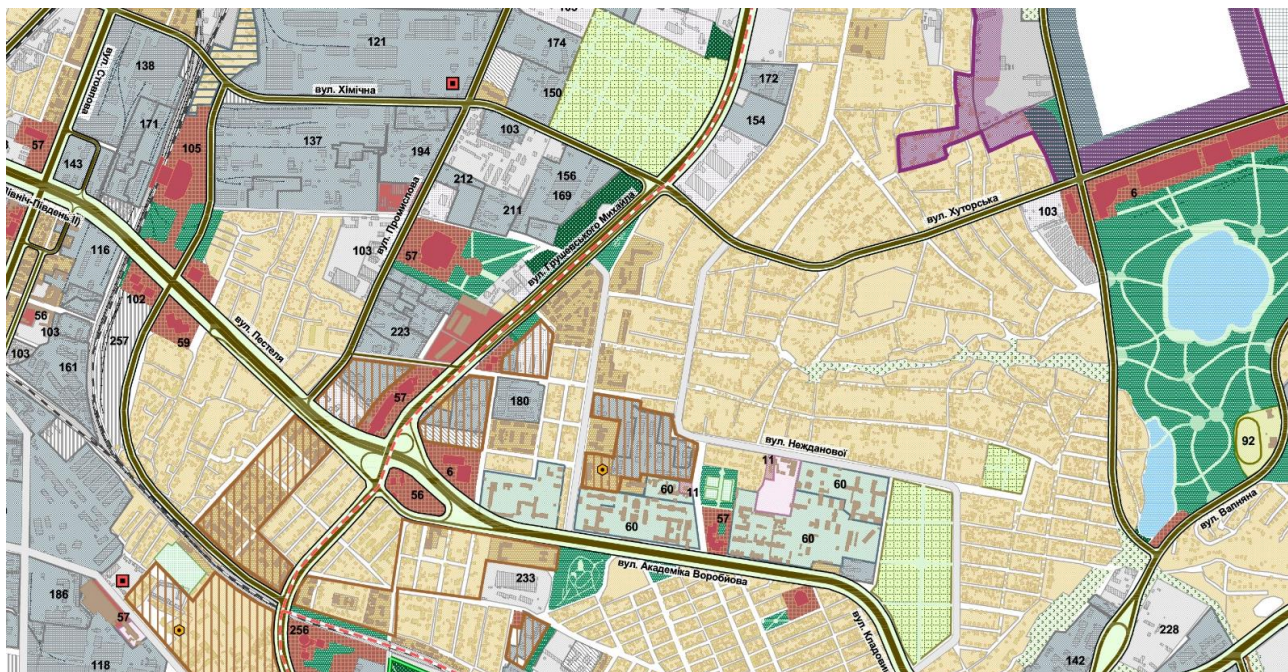


Рис. 1. Выкопировка из Схемы зонирования территории Суворовского района





**Рис. 2.** Выкопировка из плана города Одессы

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

##### **Состояние окружающей среды.**

##### **Характеристика инженерно-строительных условий.**

##### **4.1. Климат.**

Рассматриваемая 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 р.).

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

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

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

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

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

**Таблица 1**

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

Согласно строительно-климатическому районированию по ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 данная территория относится ко II, южно-восточному строительно-климатическому району, что соответствует по ДБН 360-92\*\*, территории отнесенной к III Б подрайону III строительно-климатического района. Для которого ориентация окон жилых комнат односторонних квартир в пределах сектора горизонта от 310<sup>0</sup> до 50<sup>0</sup> и от 200<sup>0</sup> до 290<sup>0</sup> для данного района не допускается. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

Относительно метеорологических условий, территория относится к территориям с умеренным природным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха.

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 освоения по инженерно-геологическим условиям.

Но по данным Управления инженерной защиты территорий и развития побережья рассматриваемая территория расположена в пределах лессового плато Причерноморской низменности. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного мехсостава, залегающих на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста, ниже по разрезу залегает толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными мезотическими глинами.

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

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

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи и др.

При застройке таких территорий необходимо предусматривать проведение детальных тщательных инженерно-геологических и гидрогеологических исследований с целью выявления зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород может возникнуть необходимость выполнять дополнительные мероприятия по усилению оснований и фундаментов.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», карта «ОСР-2004-А Украины» применяется для проектирования и строительства объектов и сооружений класса последствий (ответственности) СС1 и класса последствий (ответственности) СС2 – для строений, высотой до 73,5 м, карта «ОСР-2004-В Украины» применяется для проектирования и строительства объектов и сооружений класса последствий (ответственности) СС2, высотой от 73,5 до 100 м и объектов, которые относятся к потенциально опасным, но не идентифицируются как объекты повышенной опасности, карта «ОСР-2004-С Украины» применяется для проектирования и строительства объектов и сооружений класса последствий (ответственности) СС3. В связи с вышеизложенным, объекты, планируемые к размещению относятся по данным инвестора к классу СС2. Согласно карте «ОСР-2004-В Украины», сейсмичность территории - 7 баллов.

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

Инженерно-строительная оценка территории для градостроительства учитывает перечень основных мероприятий по инженерной подготовке. Геологическая ситуация обусловлена наличием сейсмичностью площадки и наличием других небезопасных геологических процессов природного и антропогенного происхождения, которые перечислены выше.

Грунтовые условия характеризуются II типом просадочности, что влечет за собой дополнительные мероприятия по подготовке оснований.

По данным материалов генерального плана, на указанной территории отсутствуют места хранения и утилизации мусора, места размещения складов непригодных или запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов. На указанной территории месторождения минерального сырья не значатся. Основными источниками загрязнения могут быть объекты транспортной инфраструктуры. Других объектов, являющимися источниками техногенного загрязнения грунтовых вод, в районе разработки ДПТ нет.

Существующий рельеф: ярко выраженный уклон в направлении берега Черного моря.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному уклону рельефа.

Сброс осуществляется общесплавную ливневую канализацию.

По данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, в границах разработки ДПТ отсутствуют значительные предприятия I-III класса опасности, деятельность которых требует разработки проектов санитарно-защитных зон.

В целом, учитывая геологические, гидрогеологические и сейсмические условия, развитие современных физико-геологических процессов, инженерно-строительные условия данной территории оцениваются как малоблагоприятные (условно-благоприятные).

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

#### **Атмосферный воздух.**

Согласно метеорологических условий, 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 атмосферного воздуха осуществляется на стационарном посту № 8, расположенном по адресу: Французский бульвар, 89.

По последним результатам мониторинга факторов окружающей среды в указанном районе установлено следующее: вдоль магистралей Михаила Грушевского, Академика Воробьева наблюдается постоянное повышение допустимых уровней шума, в пробах воздуха превышение ПДК оксида углерода и формальдегида.

#### **4.5. Грунты.**

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

По последним результатам мониторинга факторов окружающей среды в указанном районе установлено превышение ПДК на содержание цинка.

Уровни загрязнения грунтов по другим показателям находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения является автотранспорт и объекты транспортной инфраструктуры. 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.

Уровень гамма-фона составляют 12-15 мкр/час., плотность загрязнения грунтов (цезиум-137) < 1 ки/км<sup>2</sup>.

Природная радиоактивность не превышает нормативных величин, выходы природного „радона-222” не зафиксированы.

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

Система планировочных ограничений по данному фактору отсутствует.

При проведении строительных работ, необходимо руководствоваться требованиям радиационной безопасности относительно строительных материалов и строительного сырья (сертификация радиологического качества) согласно НРБУ 97 и “Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности Украины”, утверждённым МОЗ Украины № 54 от 02.02.2005г.

#### **4.7. Электромагнитный фон.**

Предприятия - источники излучения электромагнитных волн на данной территории не размещаются. Возможными источниками могут быть радиотехнические объекты мобильной связи. Их размещение осуществляется на основании санитарных паспортов, разработка которых регламентируется специальными расчетами в каждом конкретном случае органами охраны здоровья. Разрешительная система находится в органах областной санитарно-эпидемиологической службы. 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. В результате проведения контрольных замеров, превышение предельно-допустимых уровней от существующих источников по данному показателю не выявлено.

#### **4.8. Акустический режим.**

Основным источником шума является магистральная уличная сеть.

Магистральной улицей общегородского значения, согласно проектным решения генерального плана г. Одессы, является ул. Михаила Грушевского, магистралью районного значения – ул. Академика Воробьева.

Основные характеристики магистральных улиц 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. Михаила Грушевского | 3210                              | 50                                | 10  | 78  | 13  | 80                     |
| ул. Академика Воробьева | 690                               | 50                                | 10  | 74  | 9   | 34                     |

По данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, вдоль автомагистрали наблюдается постоянное превышение уровня шума.

В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории положены 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 (65 дБ(А)) может быть достигнуто за счет размещения объектов гражданского назначения за пределами границ зоны акустического дискомфорта, применения строительно-акустических мероприятий, материалов и ограждающих конструкций, имеющих звукоизолирующие свойства.

## 5 Оценка существующей ситуации

### 5.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория расположена в Суворовском административном районе города и ограничена:

- с севера – ул. Сергея Ядова и ул. Одесская;
- с юга – ул. Михаила Грушевского;
- с востока – ул. Академика Воробьева.

**Общая территория разработки ДПТ составляет – 42,66 га.**

Существующая застройка микрорайона представлена в своем большинстве многоквартирными многоэтажными жилыми домами (2, 5, 9 этажей), и одиночными многоквартирными жилыми домами повышенной этажности (14, 18 этажей) с типичной полужамкнутой системой пространственной организацией двора.

Внутри дворовое пространство жилой застройки сформирована площадками различного назначения (в том числе, современные спортивные площадки - волейбольная, мини футбольное поле) и озеленением территории.

Территория рассматриваемого квартала сформирована также отдельно стоящими и встроенно-пристроенными общественными зданиями торгового назначения (торговые центры, павильоны, киоски) и объекты общественного питания, сформированные вдоль ул. Михаила Грушевского, объекты инженерной инфраструктуры.

Вдоль ул. Михаила Грушевского имеются автозаправочные станции:

- «Amic Energy», ул. Грушевского, 30;
- «Катрал», ул. Михаила Грушевского, 38а;
- «Укрнафта», ул. Михаила Грушевского, 37/1.

По адресу – ул. Одесская, 43д, расположено убежище гражданской защиты №56702, государственной формы собственности, которое принадлежит ОАО «Дунайводстрой-17».

Участки боксовых гаражей для хранения легковых автомобилей хаотично расположены



во внутридомовых территориях жилой многоквартирной застройки. Часть гаражей расположены без санитарных норм, тем самым создавая неблагоприятное влияние на экологическую среду территории.

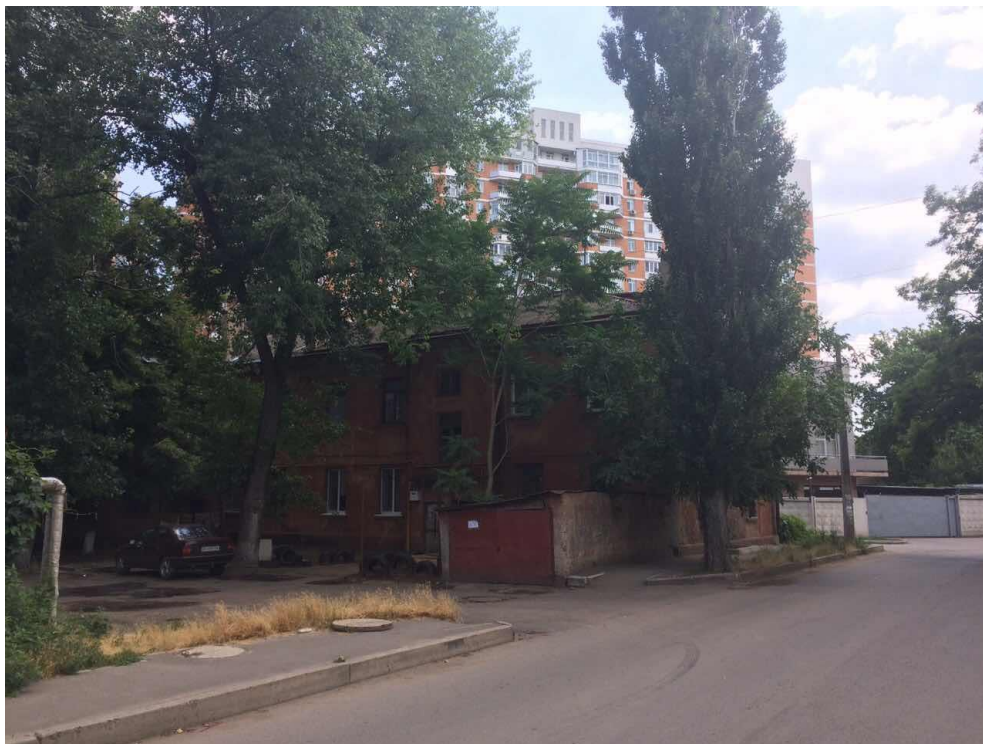
Между улицей Сергея Ядова и улицей Ярослава Галана имеется квартал усадебной жилой застройки, состоящий из 100 приусадебных участков.

В настоящее время на данной территории размещается также общественная застройка районного назначения (общественно-торговый центр) и общественная застройка вдоль ул. Михаила Грушевского и частично Сергея Ядова в районе сквера, сооружения коммунального назначения (гаражи и хозяйственные блоки) и сооружения инженерно-транспортной инфраструктуры (трансформаторные подстанции, котельные и газораспределительные пункты).



**Фото 3.** Существующая ситуация. Жилая многоквартирная застройка.





**Фото 4.** Существующая ситуация. Жилая многоквартирная застройка.



**Фото 5.** Существующая ситуация. Общественная застройка вдоль ул. Михаила Грушевского



**Фото 6.** Существующая ситуация. Промышленная зона.



**Фото 7.** Существующая ситуация. Промышленная зона.





**Фото 8.** Существующая ситуация. Жилая усадебная застройка ул. Одесская.



**Фото 9.** Существующая ситуация. Сквер в районе пересечения ул. Михаила Грушевского и ул. Сергея Ядова.

Часть территории рассматриваемой настоящим ДПТ неосвоенная: имеются свалки бытового мусора, строительных материалов, поросли сорняками и стихийными древесными посадками.

Придомовые территории некоторых жилых образований не организованы: отсутствуют площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой.





**Фото 10.** Существующая ситуация. Сквер в районе пересечения ул. Михаила Грушевского и ул. Химической.

Некоторое количество жилых домов были введены в эксплуатацию без определенного благоустройства придомовой территории, вследствие чего, до момента разработки детального плана территории, не было организовано пространство для обслуживания данной территории.



**Фото 11.** Существующая ситуация. Несанкционированные автостоянки по ул. Сергея Ядова в районе сквера.



**Фото 12.** Существующая ситуация. Гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей.



**Фото 13.** Существующая ситуация. Гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Жилой микрорайон в рассматриваемых границах характеризуется наличием хаотически расположенных гаражей для постоянного хранения индивидуального легкового транспорта, а также отсутствием мест для временного и постоянного хранения индивидуального легкового транспорта. Как открытые автостоянки, так и гаражи,



расположенные с нарушением санитарных норм.

Отсутствие рационального использования придомового пространства привело к размещению открытых автостоянок для хранения индивидуального легкового транспорта с нарушением минимальных санитарных норм, отсутствию возможности организации противопожарных проездов, устройства тротуаров и озеленения.



**Фото 14.** Существующая ситуация. Хаотично располагающаяся открытая автостоянка для хранения индивидуальных легковых автомобилей.



**Фото 15.** Существующая ситуация. Хаотично располагающаяся открытая автостоянка для хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Перечень существующих жилых домов приведен в таблице 3.

**Таблица 3**

| №№ | Наименование  | Количество этажей, шт. | Кол-во секций, шт. | Количество квартир, шт. | Общая площадь, м <sup>2</sup> | Адрес                        |
|----|---|------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 1  | Многоквартирный жилой дом                                 | 2                      | 1                  | 12                      | 924,0                         | ул. Одесская, 58/1           |
| 2  | Многоквартирный жилой дом                                 | 4                      | 1                  | 12                      | 922,0                         | ул. Одесская, 58/2           |
| 3  | Многоквартирный жилой дом                                 | 4                      | 1                  | 32                      | 1640                          | ул. Одесская, 58/3           |
| 4  | Многоквартирный жилой дом                                 | 4                      | 1                  | 32                      | 1592                          | ул. Одесская, 58/4           |
| 5  | Многоквартирный жилой дом                                 | 4                      | 1                  | 32                      | 1555,0                        | ул. Одесская, 58/5           |
| 6  | Многоквартирный жилой дом                                 | 4                      | 1                  | 32                      | 1516,0                        | ул. Одесская, 58/6           |
| 7  | Многоквартирный жилой дом                                 | 5                      | 1                  | 30                      | 1480,0                        | ул. Одесская, 58/7           |
| 8  | Многоквартирный жилой дом                                 | 4                      | 1                  | 29                      | 1510,0                        | ул. Одесская, 58/9           |
| 9  | Многоквартирный жилой дом                                 | 4                      | 1                  | 32                      | 1535,0                        | ул. Одесская, 58/10          |
| 10 | Многоквартирный жилой дом                                 | 2                      | 1                  | 14                      | 601,0                         | ул. Одесская, 58/12          |
| 11 | Многоквартирный жилой дом                                 | 2                      | 1                  | 16                      | 934,0                         | ул. Сергея Ядова, 59         |
| 12 | Многоквартирный жилой дом                                 | 2                      | 1                  | 12                      | 934,0                         | ул. Сергея Ядова, 61/1       |
| 13 | Многоквартирный жилой                                     | 2                      | 1                  | 12                      | 940,0                         | ул. Сергея Ядова, 61а        |
| 14 | Многоквартирный жилой дом                                 | 2                      | 1                  | 12                      | 930,0                         | ул. Сергея Ядова, 61/2       |
| 15 | Многоквартирный жилой дом                                 | 9                      | 1                  | 132                     | 1130,0                        | ул. Сергея Ядова, 61Б        |
| 16 | Многоквартирный жилой дом                                 | 5                      | 1                  | 36                      | 2180,0                        | ул. Сергея Ядова, 63         |
| 17 | Многоквартирный жилой дом                                 | 5                      | 1                  | 30                      | 1580,0                        | ул. Сергея Ядова, 63а        |
| 18 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями | 14                     | 1                  | 80                      | 4280,0                        | ул. Михаила Грушевского, 50а |
| 19 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями | 14                     | 1                  | 82                      | 5475,0                        | ул. Михаила Грушевского, 52  |
| 20 | Многоквартирный жилой дом                                 | 2                      | 1                  | 15                      | 606,0                         | ул. Шилова, 29               |
| 21 | Многоквартирный жилой дом                                 | 2                      | 1                  | 10                      | 500,0                         | ул. Шилова, 30               |
| 22 | Многоквартирный   | 2                      | 1                  | 14                      | 550,0                         | ул. Шилова, 31               |



|    |   |    |   |     |         |                         |
|----|---|----|---|-----|---------|-------------------------|
|    | жилой дом   |    |   |     |         |                         |
| 23 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями | 2  | 1 | 8   | 539,0   | ул. Шилова, 32          |
| 24 | Многоквартирный жилой дом                                 | 2  | 1 | 10  | 520,0   | ул. Шилова, 33          |
| 25 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями | 2  | 1 | 9   | 419,0   | ул. Шилова, 34          |
| 26 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями | 2  | 1 | 12  | 613,0   | ул. Шилова, 35          |
| 27 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями | 2  | 1 | 8   | 561,0   | ул. Шилова, 36          |
| 28 | Многоквартирный жилой дом                                 | 2  | 1 | 24  | 1110,0  | ул. Шилова, 37          |
| 29 | Многоквартирный жилой дом                                 | 2  | 1 | 8   | 362,0   | ул. Шилова, 38          |
| 30 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями | 5  | 1 | 25  | 1488,0  | ул. Шилова, 40          |
| 31 | Многоквартирный жилой дом                                 | 2  | 1 | 8   | 380,0   | ул. Шилова, 42          |
| 32 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями | 5  | 1 | 38  | 1823,0  | ул. Шилова, 42а         |
| 33 | Многоквартирный жилой дом                                 | 18 | 1 | 160 | 23400,0 | ул. Проценко, 50/1      |
| 34 | Многоквартирный жилой дом                                 | 18 | 1 | 120 | 21600,0 | ул. Проценко, 50/2      |
| 35 | Многоквартирный жилой дом                                 | 18 | 1 | 140 | 22300,0 | ул. Проценко, 50/3      |
| 36 | Многоквартирный жилой дом                                 | 2  | 1 | 8   | 380,0   | ул. Ярослава Галана, 9  |
| 37 | Многоквартирный жилой дом                                 | 2  | 1 | 8   | 380,0   | ул. Ярослава Галана, 9а |

В границах разработки проекта имеются группы многоквартирных жилых домов в количестве – 100 шт, количество жителей - 620 чел.

В границах разработки проекта имеются многоквартирные жилые дома в количестве – 37 шт, количество жителей - 3 398 чел.

**Общее количество квартир в существующих многоквартирных и одноквартирных жилых домах составляет – 137 человек, жителей - 4,018 тыс. чел.**

Перечень объектов общественного назначения на прилегаемых территориях приведен в таблице 4.

**Таблица 4**

| №№ | Наименование                                       | Адрес                        |
|----|--|------------------------------|
| 1  | Гостинично-торговый комплекс                       | ул. Михаила Грушевского, 52а |
| 2  | Отделение банка «Приватбанк»                       | ул. Михаила Грушевского, 52  |
| 3  | Кафе-бар   | ул. Одесская, 43в            |
| 4  | Отделение связи                                    | ул. Сергея Ядова, 61б        |
| 5  | Кафе-бар   | ул. Сергея Ядова, 63         |
| 6  | Кафе-бар   | ул. Шилова, 29               |
| 7  | Магазин  | ул. Проценко, 50/3           |
| 8  | Салон красоты                                      | ул. Проценко, 50/2           |
| 9  | Рыночный комплекс                                  | ул. Сергея Ядова             |
| 10 | Рыночный комплекс                                  | ул. Михаила Грушевского      |
| 11 | Торгово-сервисный центр, автосалон, спорт-комплекс | ул. Михаила Грушевского, 15а |

По высотности, существующие здания в настоящее время, в границах разработки ДПТ, здания – в большинстве своем многоэтажные, с вкраплениями домов повышенной этажности.

В таблице 5 указаны участки, находящиеся в зоне влияния ДПТ, на которые по данным Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета, переданы в собственность или пользование.

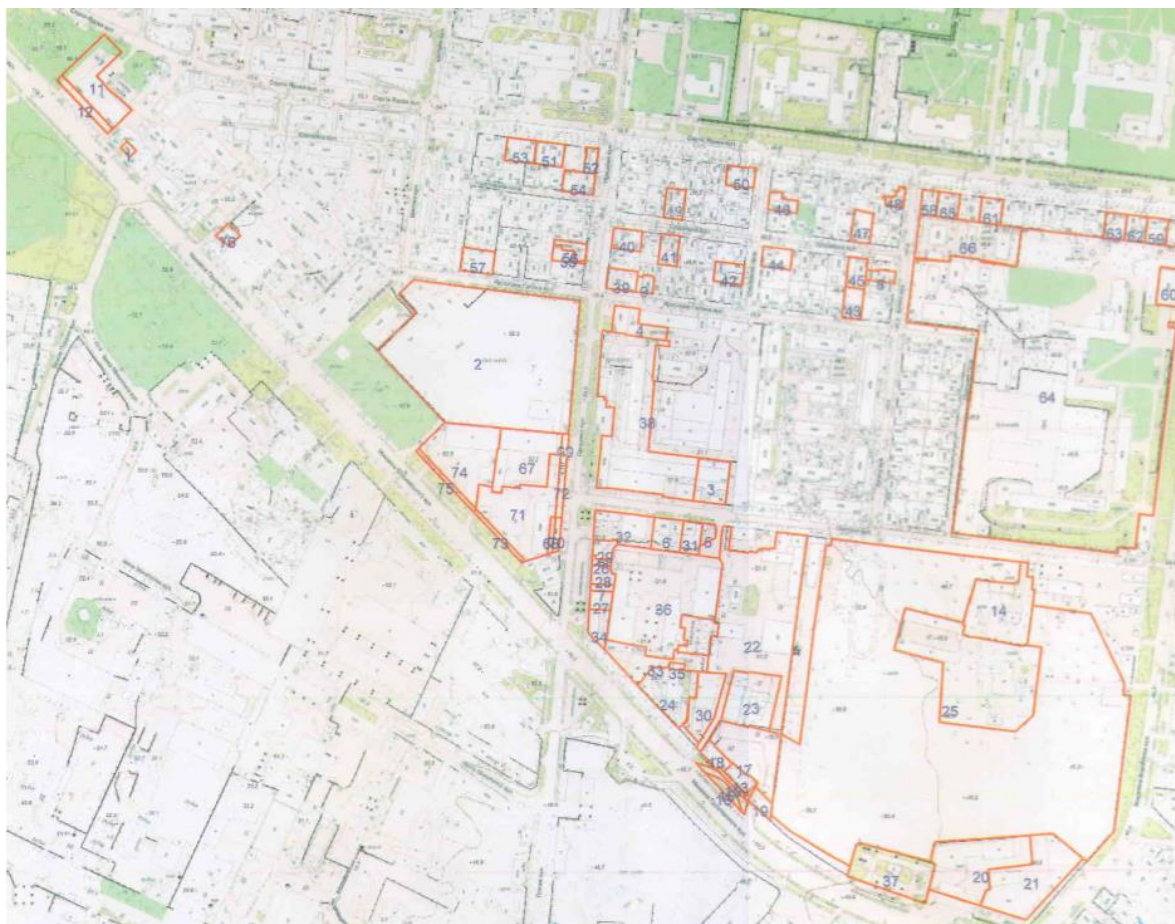


Фото 16. Выкопировка из схемы землепользования

Таблица 5

| № | Наименование<br>Адрес      | Площадь<br>земельно<br>го<br>участка | Наличие документов   |       | Целевое<br>использование                  |  |
|---|----------------------------|--------------------------------------|--|-------|---|--|
|   |                            |                                      | Распоряжение головы<br>РГА<br>или решение местного<br>совета |       |   | Правоустанавливаю<br>щие документы   |
|   |                            |                                      | Дата   | Номер |   |  |
| 1 | Ул.<br>Грушевского<br>, 52 | 0,01042                              | -  | -     | Решение<br>Одесского<br>городского совета | Для эксплуатации<br>и обслуживания<br>магазина   |
| 2 | Ул.<br>Проценко, 50        | 2,07379                              | -  | -     | Решение<br>Одесского<br>городского совета | Для строительства<br>и обслуживания<br>жилого дома,<br>хозяйственных<br>зданий и<br>сооружений |
| 3 | Ул.<br>Проценко,<br>23/23  | 0,12347                              | -  | -     | Решение<br>Одесского<br>городского совета | Для эксплуатации<br>административно<br>производственных<br>помещений                           |
| 4 | Ул. Проценко<br>23         | 0,09715                              | -  | -     | Решение<br>Одесского<br>городского совета | Для эксплуатации<br>и обслуживания<br>здания станции<br>технического<br>обслуживания           |

|    |                                     |         |   |   |  |  |
|----|-------------------------------------|---------|---|---|--|--|
| 5  | Ул. Одесская,<br>43 г               | 0,02278 | - | - | Решение<br>Одесского<br>городского совета                                | Для эксплуатации<br>и обслуживания<br>промышленной<br>базы   |
| 6  | Ул. Одесская,<br>43                 | 0,08379 | - | - | Решение<br>Одесского<br>городского совета                                | Для эксплуатации<br>и обслуживания<br>промышленной<br>базы   |
| 7  | Ул. Одесская,<br>43                 | 0,01439 | - | - | Решение<br>Одесского<br>городского совета                                | Для эксплуатации<br>и обслуживания<br>промышленной<br>базы   |
| 8  | Ул. Куницы,<br>8                    | 0,02888 | - | - | Решение<br>Одесского<br>городского совета                                | Для строительства<br>и обслуживания<br>жилого дома,<br>хозяйственных<br>зданий и<br>сооружений       |
| 9  | Ул. Ярослава<br>Галана, 22          | 0,02621 | - | - | Решение<br>Одесского<br>городского совета                                | Для строительства<br>и обслуживания<br>жилого дома,<br>хозяйственных<br>зданий и<br>сооружений       |
| 10 | Ул. Михаила<br>Грушевского,<br>38-а | 0,01558 | - | - |  | Для эксплуатации<br>и обслуживания<br>автозаправочной<br>станции                                     |
| 11 | Ул. Михаила<br>Грушевского,<br>52/а | 0,24198 | - | - | Решение<br>Одесского<br>городского совета                                | Реконструкция, с<br>расширением,<br>дальнейшей<br>эксплуатацией и<br>обслуживанием<br>магазина-бара. |
| 12 | Ул. Михаила<br>Грушевского,<br>52/а | 0,04922 | - | - | Решение<br>Одесского<br>городского совета                                | Для строительства<br>и обслуживания<br>жилого дома,<br>хозяйственных<br>зданий и<br>сооружений       |
| 13 | Ул. Михаила<br>Грушевского,<br>38а  | 0,04268 | - | - | Решение<br>Одесского<br>городского совета                                | Для эксплуатации<br>и обслуживания<br>автозаправочной<br>станции                                     |
| 14 | Ул.<br>Академика<br>Воробьева, 1    | 0,35166 | - | - | Государственный<br>акт права<br>собственности на<br>земельный<br>участок | Для эксплуатации<br>и обслуживания<br>зданий<br>радиовещательного<br>комплекса                       |
| 15 | Ул. Михаила<br>Грушевского,<br>38а  | 0,03545 | - | - | Решение<br>Одесского<br>городского совета                                | Для строительства<br>и обслуживания<br>жилого дома,<br>хозяйственных                                 |

|    |                              |         |   |   |  |  |
|----|------------------------------|---------|---|---|--|--|
|    |                              |         |   |   |  | зданий и сооружений  |
| 16 | Ул. Михаила Грушевского, 38а | 0,02580 | - | - | Решение Одесского городского совета                          | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений              |
| 17 | Ул. Одеська, 43,А            | 0,27540 | - | - | Решение Одесского городского совета                          | Эксплуатация и обслуживание строительно-складских зданий                                     |
| 18 | Ул. Одеська, 43,А            | 0,04044 | - | - | Решение Одесского городского совета                          | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений              |
| 19 | Ул. Одеська, 43,А            | 0,03352 | - | - | Решение Одесского городского совета                          | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений              |
| 20 | Ул. Михаила Грушевского, 15а | 0,39998 | - | - | Решение суда   | Для строительства, эксплуатации и обслуживания станции технического обслуживания автомобилей |
| 21 | Ул. Михаила Грушевского, 15а | 0,39997 | - | - | Решение суда   | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений              |
| 22 | Ул. Одеська, 43              | 1,06050 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений              |
| 23 | Ул. Одеська, 43              | 0,23344 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений              |
| 24 | Ул. Одеська, 43              | 0,20016 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный         | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных                                  |

|    |  |         |   |   |  |  |
|----|--|---------|---|---|--|--|
|    |  |         |   |   | участок                                  | зданий и сооружений  |
| 25 | М.Грушевского угол Ак. Воробьева, ул. Одесская (в районе бывшего антенного поля ЧМП) | 6,59869 | - | - | Договор купли-продажи земельного участка | Строительство много секционного жилого дома 9-16 этажей, торгового центра                    |
| 26 | Ул. Проценко 23, В   | 0,01234 | - | - | Решение Одесского городского совета      | Для эксплуатации и обслуживания складских помещений и благоустройства прилегающей территории |
| 27 | Ул. Проценко 23, Д   | 0,03738 | - | - | Решение Одесского городского совета      | Для эксплуатации и обслуживания складских помещений  |
| 28 | Ул. Проценко 23, Г   | 0,03750 | - | - | Решение Одесского городского совета      | Для эксплуатации и обслуживания складских помещений и благоустройства прилегающей территории |
| 29 | Ул. Проценко 23, Б   | 0,03544 | - | - | Решение Одесского городского совета      | Для эксплуатации и обслуживания складских помещений и благоустройства прилегающей территории |
| 30 | Ул. Михаила Грушевского, 38, Б   | 0,14999 | - | - | Решение Одесского городского совета      | Для эксплуатации и обслуживания складских помещений  |
| 31 | Ул. Одесская, 43, Б  | 0,05575 | - | - | Решение Одесского городского совета      | Для эксплуатации и обслуживания складских помещений и благоустройства прилегающей территории |
| 32 | Ул. Проценко 23, А   | 0,16384 | - | - | Решение Одесского городского совета      | Для эксплуатации и обслуживания складских помещений и благоустройства прилегающей территории |

|    |   |         |   |   |  |  |
|----|---|---------|---|---|--|--|
| 33 | Ул. Одесская, 43                          | 0,17054 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для эксплуатации и обслуживания ремонтно-механического завода  |
| 34 | Ул. Проценко 23, Ж                        | 0,05704 | - | - | Решение Одесского городского совета                          | Эксплуатация и обслуживание нежилых помещений  |
| 35 | Ул. Одесская, 43                          | 0.00922 | - | - | Договор купли продажи земельного участка                     | Для эксплуатации и обслуживания ремонтно-механического завода  |
| 36 | Ул. Одесская, 43                          | 0.85428 | - | - | Договор купли продажи земельного участка                     | Для эксплуатации и обслуживания ремонтно-механического завода  |
| 37 | Ул. Михаила Грушевского, 30               | 0,28238 | - | - | Решение Одесского городского совета                          | Для эксплуатации и обслуживания автозаправочной станции на 350 заправок в сутки и благоустройство прилегающей территории |
| 38 | Ул. Проценко 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 23/5 | 0,87684 | - | - | Решение сессии суворовской                                   | Для эксплуатации производственных зданий и сооружений  |
| 39 | Ул. Ярослава Галана, 24                   | 0,05574 | - | - | Свидетельство о наследии по закону                           | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений  |
| 40 | Ул. Социальная, 23                        | 0,05401 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений  |
| 41 | Ул. Социальная, 19                        | 0,05060 | - | - | Решение сессии местного совета                               | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений  |
| 42 | Проулок, 1-й Юбилейный, 10                | 0,05184 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный         | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных  |



|    |                           |         |   |   |  |   |
|----|---------------------------|---------|---|---|--|---|
|    |                           |         |   |   | участок  | зданий и сооружений   |
| 43 | Ул. Ярослава Галана, 4    | 0,05254 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 44 | Ул. Социальная, 11        | 0,05254 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 45 | Ул. Социальная, 3         | 0,05224 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 46 | Проулок, 1-й Юбилейный, 3 | 0,03983 | - | - | Свидетельство о наследии по закону                           | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 47 | Ул. Социальная, 4         | 0,05460 | - | - | Решение Одесского городского совета                          | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 48 | Ул. Куницы, 2             | 0,02293 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 49 | Ул. Социальная, 20        | 0,05148 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 50 | Ул. Сергея Ядова, 39      | 0,05253 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 51 | Ул. Сергея Ядова, 51      | 0,06001 | - | - | Государственный акт права собственности на                   | Для строительства и обслуживания жилого дома,                                   |

|    |                                   |         |   |   |  |   |
|----|-----------------------------------|---------|---|---|--|---|
|    |                                   |         |   |   | земельный участок  | хозяйственных зданий и сооружений   |
| 52 | Ул. Сергея Ядова, 51              | 0,02757 | - | - | Решение сессии суворовской                                   | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 53 | Ул. Сергея Ядова, 53              | 0,06051 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 54 | Ул. Проценко 40                   | 0,06044 | - | - | Решение Одесского городского совета                          | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 55 | Ул. Проценко 46                   | 0,02846 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 56 | Ул. Проценко 46                   | 0,03294 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 57 | Ул. Ярослава Галана, 36           | 0,06667 | - | - | Решение Одесского городского совета                          | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 58 | Ул. Сергея Ядова/ ул. Куницы 25/1 | 0,03657 | - | - | Решение Одесского городского совета                          | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 59 | Ул. Сергея Ядова, 3               | 0,04859 | - | - | Решение Одесского городского совета                          | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений |
| 60 | Ул. Академика                     | 0,07877 | - | - | Решение Одесского  | Для проектирования  |

|    |                            |         |   |   |  |  |
|----|----------------------------|---------|---|---|--|--|
|    | Воробьева,<br>3/1          |         |   |   | городского совета  | центра протезно-ортопедической помощи  |
| 61 | Ул. Сергея Ядова, 19       | 0,04855 | - | - | Решение сессии суворовской                                   | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений      |
| 62 | Ул. Сергея Ядова, 5        | 0,04826 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений      |
| 63 | Ул. Сергея Ядова, 7        | 0,04883 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений      |
| 64 | Ул. Академика Воробьева, 3 | 5,65383 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений больницы                         |
| 65 | Ул. Сергея Ядова, 23       | 0,04852 | - | - | Государственный акт права собственности на земельный участок | Для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений      |
| 66 | Ул. Куницы, 3а             | 0,36400 | - | - | Решение Одесского городского совета                          | Для эксплуатации и обслуживания медицинского центра                                  |
| 67 | Ул. Проценко 52            | 0,28988 | - | - | Решение сессии суворовской                                   | Для эксплуатации и обслуживания зданий станции технического обслуживания             |
| 68 | Ул. Проценко 52            | 0,01577 | - | - | Решение сессии суворовской                                   | Для эксплуатации и обслуживания автомойки и здания станции технического обслуживания |
| 69 | Ул. Проценко 52            | 0,01241 | - | - | Решение сессии суворовской                                   | Для эксплуатации и обслуживания зданий станции технического обслуживания             |

|    |                             |         |   |   |                                     |  |
|----|-----------------------------|---------|---|---|-------------------------------------|--|
| 70 | Ул. Проценко 52             | 0,01901 | - | - | Решение сессии суворовской          | Для эксплуатации и обслуживания автомойки и здания станции технического обслуживания                           |
| 71 | Ул. Проценко 52             | 0,40937 | - | - | Решение сессии суворовской          | Для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений производственной базы                                      |
| 72 | Ул. Проценко 52             | 0,03607 | - | - | Решение сессии суворовской          | Для строительства, эксплуатации и обслуживания производственно-складского комплекса с административным зданием |
| 73 | Ул. Проценко 52             | 0.02514 | - | - | Решение сессии приморский           | Для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений производственной базы                                      |
| 74 | Ул. Проценко 52             | 0,36346 | - | - | Решение сессии суворовской          | Для эксплуатации и обслуживания производственно-складских зданий и сооружений                                  |
| 75 | Ул. Проценко 52             | 0,02983 | - | - | Решение сессии суворовской          | Для эксплуатации и обслуживания производственно-складских зданий и сооружений                                  |
| 76 | Ул. Академика Корольова, 85 | 0.02500 | - | - | Решение Одесского городского совета | Для эксплуатации и обслуживания магазина по продаже автозапчастей и офиса.                                     |

**Проектными решениями детального плана территории предусмотрено:**

**- сохранить границы земельных участков, на которые имеются правоустанавливающие документы без изменений их границ на первый этап реализации детального плана территории;**

**- сохранить границы земельных участков, на которые правоустанавливающие документы находятся на стадии оформления без изменений их границ на расчетный срок реализации детального плана территории;**

**Земельные участки, которые противоречат проектным решениям действующего детального плана территории, не сохраняются.**

Проектными решениями **не предполагается** производить реконструкцию, либо снос жилых и общественных зданий.

### **5.2. Инженерное оснащение.**

В границах разработки ДПТ имеется комплексная инженерная инфраструктура, включающая централизованные системы водоснабжения и канализации, газо- и энергоснабжения, проводного вещания, кабельного и эфирного телевидения, автономного теплоснабжения объектов.

Инженерная инфраструктура включает в себя наличие инженерных объектов: котельные, насосные станции различного назначения, трансформаторные подстанции, ГРП, ШРП, подземные резервуары запаса воды для пожаротушения.

Состояние сетей – удовлетворительное. Перечень необходимых мероприятий определяется владельцами сетей. В основном требуется проведение, текущего или капитального ремонта. Планируется частичная модернизация сети инженерных коммуникаций, а также, прокладка новых.

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

### **5.3. Транспорт.**

В пределах границ разработки ДПТ планируется реконструировать ул. Академика Воробьева с реализацией проектных решений генерального плана. Согласно действующего генерального плана города, ул. Академика Воробьева является магистральной улицей районного значения.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральным улицам Михаила Грушевского и Академика Воробьева, а также по ул. Сергея Ядова.

По ул. Михаила Грушевского осуществляется движение маршрутных такси №№ 198, 208, 23 и троллейбусов 8. А также, движение внешнего (междугороднего транспорта) в направлении Одесса-Киев.

По ул. Академика Воробьева осуществляется движение маршрутных такси №№198.

По ул. Сергея Ядова осуществляется движение маршрутных такси №№203.

Остановочные пункты городского транспорта находятся на магистральных улицах. Расстояние между остановками общественного транспорта не превышает 500 м.

Пересечение магистральной улицы с жилой улицей и второстепенными проездами решены в одном уровне, движение на перекрестках магистральных улиц, по проектным решениям, регулируемое в районе пересечения ул. Михаила Грушевского и ул. Академика Воробьева; ул. Михаила Грушевского и ул. Химической; ул. Сергея Ядова и ул. Химической.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам магистральных и жилых улиц (проезда).

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

Проектными решениями планируется устройство многоуровневой транспортной развязки с организацией тоннеля на расчетный срок в рамках выполнения проектных решений генерального плана г. Одессы на расчетный срок (в составе проекта предлагается концептуальное решение вышеизложенного решения).

Техническая характеристика маршрутных такси и троллейбусов представлена в таблице 6.

Таблица 6

| № маршрута       | Маршрут                             | Протяженность (км) | Скорость движения (км/час) | Интервал движения (мин.) | Количество подвижного состава <u>будни</u> <u>выходные</u> (единиц) |
|------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------|---|
| 1                | 2                                   | 3                  | 4                          | 5                        | 6   |
| Маршрутные такси |                                     |                    |                            |                          |   |
| 208              | Ул. Шишкина – ул. Промышленная      | 40,6               | 17,6                       | 4                        | <u>33</u><br><u>25</u>  |
| 203              | Цементный завод – Парк Шевченка     | 26                 | 20,8                       | 6                        | <u>12</u><br><u>10</u>  |
| 198              | Ул. Неждановой - Аркадия            | 27,2               | 20,9                       | 6                        | <u>14</u><br><u>12</u>  |
| 23               | Ул. Сергея Ядова – пром рынок «7КМ» | 27,3               | 18,2                       | 13                       | <u>7</u><br><u>7</u>  |
| Троллейбусы      |                                     |                    |                            |                          |   |
| 8                | Суперфосфатный завод – ЖД           | 17,9               | 15,8                       | 5-6                      | 12  |

#### 5.4. Озеленение и благоустройство.

Система озеленения рассматриваемой территории включает в себя участки зеленых насаждений придомовых территорий и приобъектных территорий общественных зданий и элементов озеленения улиц.

На рассматриваемой территории основным видом посадки деревьев вдоль улиц являются отдельно стоящие рабатки и участки травяных газонов, на которых высажены деревья и кустарники. Основными элементами озеленения территории являются отдельно стоящие деревья и кустарники. На территориях общественных объектов имеются озелененные участки с отдельно растущими деревьями.

**В границах разработки детального плана территории запланирована организация благоустройства сквера на пересечении ул. Сергея Ядова и ул. Михаила Грушевского с определением его границ (0,48 га), а также сквера в районе жилого дома по ул. Проценко, 50 в рамках реализации проектных решений генерального плана г. Одессы. Общая площадь таких территорий на конец расчетного срока будет составлять 0,99 га.**

Благоустройство существующих улиц включает в себя наличие твердого покрытия проезжей части, мощение тротуаров. Благоустройство реконструируемых улиц включает в себя укладку твердого покрытия проезжей части, мощение тротуаров.

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительно-монтажных работ.

#### 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**

Имеются промышленные и коммунально-складские объекты, имеющие санитарно-защитные зоны 50,0 м.

Объекты, оказывающие вредные воздействия на людей или превышающие ПДК вредных веществ, являющимися источниками выделения вредных веществ, запахов, вибрации, ультразвуковых волн, ионизирующих излучений на данной территории отсутствуют.

Улица Академика Воробьева характеризуется повышенным уровнем шума в 74дБА; ул. Михаила Грушевского - 80дБА.

Охранная зона от ТП составляет 3,0 м. Расстояние от ТП составляют: 10 м до окон жилых и общественных зданий; 25 м до лечебных и 15 м до оздоровительных учреждений.

Охранная зона ГРП (ШРП) составляет в зависимости от давления газа на входе – 10 - 15м.

В границах территории разработки ДПТ имеются автозаправочные станции средней мощности вдоль ул. Михаила Грушевского. Санитарный разрыв от оборудования комплекса автозаправочной станции составляет 50,0м, согласно п. 7.62\* ДБН 360-92\*\*, может быть уменьшена при условии использования пожаробезопасных технологий и экологбезопасного оборудования и, использование которого подтверждено экспертным заключением организации государственного надзора в установленном порядке.

#### **- расстояние от объектов инфраструктуры**

##### существующие

Расстояние от автостоянок приняты, исходя из числа машино-мест, и составляют: 10 м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10 шт.); 10 м до общественных и 15 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50 шт.); 15 м до общественных и 25 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 100 шт.); 25 м до общественных и 35 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.).

##### прогнозируемые

Расстояние от автостоянок приняты, исходя из числа машино-мест, и составляют: 10 м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10 шт.); 10 м до общественных и 15 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50 шт.); 15 м до общественных и 25 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 100 шт.); 25 м до общественных и 35 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.).

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

В границах территории разработки ДПТ отсутствуют подземные и открытые источники водоснабжения, водозаборные и водоочистные сооружения.

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

В границах разработки ДПТ отсутствуют памятники культурного и археологического наследия. Территории, имеющие статус земель историко-культурного наследия – отсутствуют.

#### **- зоны охраны природного заповедного фонда**

В границах разработки ДПТ отсутствуют объекты природного заповедного фонда.

#### **- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны**

Участок разрабатываемого ДПТ не входит в прибрежную защитную полосу Черного моря и лиманов.

Территория разработки граничит с водоохранной зоной Черного моря и лиманов.

#### **- другие охранные зоны (около особо ценных природных объектов,**



**гидрометеорологических станций, вдоль линий связи, электропередачи, объектов транспорта)**

На рассматриваемой территории отсутствуют особо ценные природные объекты, гидрометеорологические станции.

Охранные зоны трансформаторных подстанций составляют 3м. Трансформаторные подстанции мощностью не более 2х1000 кВА и распределительные пункты напряжением до 20 кВ размещены закрытыми, размещены на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее 10м.

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

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

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

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

В границах разработки ДПТ земли около военных объектов Вооруженных Сил Украины и других военизированных формирований, в приграничной полосе, отсутствуют.

**- границы красных линий улиц**

*прогнозируемые*

Проектом детального плана территории предусмотрено установление ширины улиц в красных линиях для улиц Михаила Грушевского, Академика Воробьева, Сергея Ядова, Куницы и Одесской. При этом учитывались границы существующих землепользователей.

Ширина улиц в границах красных линии улиц составляет:

- ул. Михаила Грушевского - 50,0м;
- ул. Академика Воробьева - 34,0м;
- ул. Сергея Ядова – 30,0-36,0м;
- ул. Куницы – 16,0м;
- ул. Одесской – 18,0м.

**- гранично-допустимая высота зданий**

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

В указанных границах высота зданий ограничена требованиями, определяемыми ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2014, ДБН Б.2.2-2-2008.

**- максимально допустимый процент застройки земельного участка**

Максимально допустимый процент застройки земельного участка – 40 %.

**- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)**

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

**- отступ до границ красных и линий регулирования застройки**

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для общественных зданий – по границе красной линии.

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

**- 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 настоящее время, в границах разработки ДПТ размещается жилая и общественная застройка, представленная усадебными и многоэтажными жилыми домами и зданиями, объектами общественного обслуживания, коммунального и инженерно-транспортного назначения.

Реконструкцией территории усадебной застройки предусмотрено дальнейшее размещение многоквартирных жилых образований.

**Территория в границах разработки по назначению (существующее положение) подразделяется на следующие виды:**

- Территория, предназначенная под размещение усадебной жилой застройки;
- Территория, предназначенная под размещение многоэтажной многоквартирной жилой застройки (4-9 эт.);
- Территория, предназначенная под размещение многоэтажной многоквартирной жилой застройки (9-16 эт.);
- Территория, предназначенная под размещение многоквартирной жилой застройки повышенной этажности (более 16 эт.);
- Территория, предназначенная для размещения объектов общественного назначения микрорайонного значения;
- Территории, предназначенные для размещения объектов общественного назначения районного значения;
- Территории, предназначенные для размещения объектов коммунального назначения;
- Территории, предназначенные для размещения объектов промышленного назначения;
- Территории, занятые улицами и дорогами.

Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в таблице 7.

**Таблица 7**

| п/п | Элементы территории   | Показатели |      |
|-----|---|------------|------|
|     |   | га         | %    |
|     | Территория в границах проекта, в том числе:   | 42,66      | 100% |
| 1.  | - жилая застройка в том числе:  | 13,57      | 32   |
|     | а) кварталы усадебной застройки   | 4,39       | 10   |
|     | б) кварталы многоэтажной застройки (с учетом общежитий)   | 9,18       | 22   |
| 2.  | - площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)                                 | 6,9        | 16   |
| 3.  | - зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)   | -          | -    |
| 4.  | - в том числе, природоохранного значения  | -          | -    |
| 5.  | - улицы, площади (кроме улиц и площадей микрорайонного значения)  | -          | -    |
| 6.  | - территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.) | 9,6        | 23   |
| 7.  | - другие территории   | 12,59      | 29   |

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

#### Структура застройки.

Территория в границах разработки по назначению (проектное положение) подразделяется на следующие виды:

- Территория, предназначенная под размещение многоэтажной многоквартирной жилой застройки (4-9 эт.);
- Территория, предназначенная под размещение многоэтажной многоквартирной жилой застройки (9-16 эт.);
- Территория, предназначенная под размещение многоквартирной жилой застройки повышенной этажности (более 16 эт.);
- Территория, предназначенная для размещения объектов общественного назначения микрорайонного значения;
- Территории, предназначенные для размещения объектов общественного назначения районного значения;
- Территории, предназначенные для размещения объектов коммунального назначения;
- Территории, предназначенные для размещения зеленых насаждений общего пользования;
- Территории, занятые улицами и дорогами.

Ниже в таблице 8 приведено проектное распределение территории в пределах разработки ДПТ на первый этап

**Таблица 8**

| п/п | Элементы территории   | Показатели |      |
|-----|---|------------|------|
|     |   | га         | %    |
|     | Территория в границах проекта, в том числе:   | 42,66      | 100% |
| 1.  | - жилая застройка<br>в том числе:   | 20,17      | 47   |
|     | а) кварталы усадебной застройки   | 4,39       | 10   |
|     | б) кварталы многоэтажной застройки<br>(с учетом общежитий)  | 15,78      | 37   |
| 2.  | - площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)                                 | 0,3        | 1    |
| 3.  | - зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)   | 0,99       | 2    |
| 4.  | - в том числе, природоохранного значения  | -          | -    |
| 5.  | - улицы, площади (кроме улиц и площадей микрорайонного значения)  | 10,78      | 25   |
| 6.  | - территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.) | 9,6        | 23   |
| 7.  | - другие территории   | 0,82       | 2    |

## **7. Характеристика видов использования территории.**

Участок разработки ДПТ подразделяется на различные типы зон и подзон.

Рассматриваемая территория застраивалась в разные времена и на ней размещались здания различного назначения. При определении границ зон учитывалась необходимость группирования строений по схожим характеристикам.

Территория использовалась для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов, общественных объектов общегородского значения, устройства тротуаров для движения пешеходов и дорог для автомобильного движения.

**Зона «О»** - непромышленная зона (объекты гражданского назначения), которая представлена подзоной «О-2».

Территория подзоны «О-2» (деловые зоны) предназначена для размещения административных, научных, деловых и сопутствующих объектов транспортной инфраструктуры (мест для парковки транспортных средств). В этих зонах могут размещаться жилые дома.

**Зона «Ж»** (жилые зоны) представлена подзонами «Ж-1», «Ж-3», «Ж-4», «Ж-5».

Территория подзоны «Ж-1» - усадебная застройка.

Территория подзоны «Ж-3» (смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка) предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Территория подзоны «Ж-4» (смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка) предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 9-х до 16-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Территория подзоны «Ж-5» (смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка) предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью более 16 этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, отдельных объектов общегородского и районного значения.

**Зона «Р-3»** (ландшафтно-рекреационная зона) представлена подзоной «Р-3».

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

**Зона «П»** (производственная зона) представлена подзоной «П-5».

**Зона «ТР»** (транспортной инфраструктуры) представлена подзоной «ТР-2» - зона улиц, площадей, дорог, а также «ТР-1».

**Разработанная схема функционального зонирования территории выполнена согласно ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 и дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определенных зон на расчетный период генерального плана.**

### **7.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.**

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

Совокупность видов использования и предельных параметров нового строительства и реконструкции объектов архитектуры в составе градостроительного регламента являются едиными для всех объектов в пределах соответствующей зоны, если иное не оговорено в составе регламента.

На основе анализа существующей застройки и перспективного функционально-планировочного развития территории, выделены территориальные зоны, для каждой из

которых устанавливается соответствующий градостроительный регламент. Территориальные зоны показаны на Схеме зонирования.

**Границами зон приняты: красные линии улиц, границы земельных участков, границы территорий учреждений.**

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

К преимущественным видам относятся виды застройки и использования территорий, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, других обязательных требований, не могут быть запрещены.

К сопутствующим видам относятся виды застройки и использования, которые сопутствуют преимущественным видам и, которые, по отношению к последним являются вспомогательными. Относятся объекты, которые технологически связаны с объектами преимущественных видов или способствуют безопасности в соответствии с нормативно-технической документацией, сооружения, которые необходимы для охраны объектов преимущественного и допустимого видов использования.

К допустимым видам относятся виды застройки и использования недвижимости, для которых необходимо получение специальных согласований или специальных разрешений.

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ выделены территориальные зоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Постановление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)» (см. таблица 9).

**Таблица 9**

| <b>I. Непроизводственные (общественные) зоны:</b> |  |
|---|--|
| <b>О-2</b>  | Деловая зона   |
| <b>II. Жилые зоны:</b>                            |  |
| <b>Ж-1</b>  | Усадебная застройка  |
| <b>Ж-3</b>  | Смешанная многоквартирная застройка и общественная застройка (4-9 эт.)         |
| <b>Ж-4</b>  | Смешанная многоквартирная застройка и общественная застройка (9-16 эт.)        |
| <b>Ж-5</b>  | Смешанная многоквартирная застройка и общественная застройка (свыше 16 эт.)    |
| <b>III. Ландшафтно-рекреационные зоны:</b>        |  |
| <b>Р-3</b>  | Рекреационная зона озелененных территорий общего пользования                   |
| <b>IV. Коммунально-складские зоны:</b>            |  |
| <b>КС</b>   | Зона размещения объектов 5-го класса санитарной классификации                  |
| <b>V. Производственные зоны:</b>                  |  |
| <b>П</b>  | Зона размещения производственных объектов 5-го класса санитарной классификации |
| <b>VI. Зоны транспортной инфраструктуры:</b>      |  |
| <b>ТР-1</b>                                       | Зона транспортной инфраструктуры   |
| <b>ТР-2</b>                                       | Зона транспортной инфраструктуры   |

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

Настоящим ДПТ не предусматривается изменений режима использования территории. На рассматриваемой территории расположены участки жилой и общественной застройки, участки, на которых размещаются объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, участки размещения объектов коммунально-складского и специального назначения.

На территории прилегающих кварталов размещается многоквартирная малоэтажная и многоэтажная жилая застройка, вкрапления объектов общественного обслуживания и объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Данные кварталы относятся к селитебной зоне и предназначены для размещения жилой и общественной застройки.

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

**Основные мероприятия, которые будут выполнены в один этап проектными решениями сроком 3-7 лет, включают в себя:**

• **установление ширины улиц в красных линиях: ул. Михаила Грушевского, Академика Грушевского, Куницы, Одесской, Сергея Ядова.**

Установление ширин улиц в красных линиях выполнены за счет полос озеленения с целью создания нормативных ширин пешеходной сети улиц и с учетом границ земельных участков, которые переданы в собственность либо пользование;

• **совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, наружного освещения, благоустройство и озеленение территорий вдоль проезжей части, устройство новой и модернизации существующей системы отведения ливневых стоков;**

• **устройство пешеходных аллей и дорожек вдоль проезжей части улиц и проездов;**

• **благоустройство озелененной территории общего пользования (сквер на углу ул. Михаила Грушевского и Сергея Ядова);**

• **благоустройство озелененной территории общего пользования (сквер в районе жилого дома по ул. Проценко, 50);**

• **определение мероприятий, необходимых для обеспечения движения маломобильных групп населения;**

• **обеспечение минимизации отрицательного влияния на природную среду решений, принятых при планировании и застройки территорий;**

• **санация рассматриваемой территории и упорядочение способов хранения автотранспорта;**

• **строительство 6-ти 17-этажных жилых домов с общественными помещениями;**

• **строительство детского сада-яслей на 3 группы;**

• **комплексное благоустройство придомовой территории;**

• **устройство внутри дворовых подъездов, организация придомовых площадок различного назначения, организация озеленения микрорайонного значения, строительство объектов инженерной инфраструктуры, организация мест хранения легкового автотранспорта;**

• **устройство пожарных резервуаров.**

## **9. Предложения по зонированию территории.**

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

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

##### **I. Непроизводственные (общественные) зоны.**

###### **О-2 – Деловая зона.**

Функциональная зона предназначена для размещения административных, научных, деловых и сопутствующих объектов транспортной инфраструктуры (мест для парковки транспортных средств). В этих зонах могут размещаться жилые дома.

###### Преимущественные виды использования:

- объекты торговли, общественного питания;
- объекты учреждений бытового и коммунального обслуживания;
- объекты досугово-развлекательного назначения;
- объекты физкультурно-оздоровительного назначения;
- объекты здравоохранения (аптеки, ФАП);
- офисные здания.

###### Сопутствующие виды разрешенного использования:

- гостевые автостоянки;
- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры;

###### Допустимые виды использования:

- спорткомплексы (с бассейном и без);
- малые архитектурные формы для предпринимательской деятельности.

##### **II. Жилые зоны.**

###### **Ж-1 – Усадебная застройка.**

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью до 2-х этажей.

###### Преимущественные виды использования:

- многоквартирные жилые дома.

###### Сопутствующие виды разрешенного использования:

- автостоянки для хранения личных автомобилей (открытые и/или встроенные);
- инженерные сооружения для обслуживания зоны.

###### Допустимые виды использования:

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

###### **Ж-3 - Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.**

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, отдельных объектов общегородского и районного значения.

###### 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-4 - Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.**

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 9-х до 16-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, отдельных объектов общегородского и районного значения.

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 - Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.**

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью более 16-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, отдельных объектов общегородского и районного значения.

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-рекреационные зоны.**

#### **Р-3. Рекреационные зоны активного отдыха и озелененных территорий общего пользования.**

Преимущественные виды использования земельных участков:

- озелененные территории, размещения озелененных территорий общего пользования (бульвары, скверы);
- места кратковременного отдыха с соответствующим оборудованием;
- малые архитектурные формы;
- спортивные площадки, спортивные сооружения;
- здания и сооружения административного и хозяйственного назначения.

Сопутствующие преимущественным видам:

- сооружения коммунальной и инженерно-технической инфраструктуры, необходимые для обслуживания данной зоны;
- общественные туалеты;
- временные павильоны и киоски для любых видов розничной торговли и обслуживания;
- кафе, пункты питания, торговли и сервисного обслуживания;
- соответственно оборудованию экспозиционные зоны, устанавливаются администрацией.

Допустимые виды застройки, которые требуют специальных согласований:

- открытые автостоянки для легковых автомобилей;
- культовые сооружения (в соответствии с градостроительной документацией)
- временные павильоны и киоски для любых видов розничной торговли и обслуживания;
- малые архитектурные формы.

Основные виды использования могут осуществляться лишь при условии, что такая деятельность не противоречит целевому назначению территорий и объектов природно-заповедного фонда, установленным требованиям по охране, воспроизводству и использованию их природных комплексов и отдельных объектов.

### **IV. Коммунально-складские зоны.**

**КС-5. Зона размещения объектов 5-класса санитарной классификации** предназначаются для размещения предприятий, являющихся источником загрязнения окружающей среды и требуют санитарно-защитных зон до 50 м.

Зона складирования и оптовой торговли КС-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов складирования и распределения товаров. В эту зону включены склады, крытые и открытые базы, а также магазины мелкооптовой, розничной торговли и сопутствующие объекты обслуживания, предприятия, предоставляющие некоторые виды производственных услуг.

Преимущественные виды застройки земельных участков:

- объекты складского назначения различного профиля;
- предприятия по ремонту машин, производственного и непроизводственного оборудования;
- предприятия коммунального хозяйства (парки коммунального транспорта, базы эксплуатации и ремонта жилья и инженерных коммуникаций).

Сопутствующие преимущественным видам:

- временные павильоны и киоски для любых видов розничной торговли и обслуживания;
- общественные туалеты;
- зеленые насаждения санитарно-защитной зоны.

Допустимые виды застройки, требующих специального согласования:

- поликлиники;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 м);
- площадки для выгула собак.

В СЗЗ низшего класса запрещается размещать объекты с СЗЗ высшего класса.

**V. Зоны транспортной инфраструктуры.**

**Зона транспортной инфраструктуры ТР-2.**

К данной зоне относятся территории 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, пешеходные тротуары городских улиц;
- подземные пешеходные переходы с выходами;
- защитные зеленые насаждения вдоль проезжей части;
- мосты, тоннели, транспортные развязки.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- площадки для стоянки автотранспорта;
- пункты остановки пассажирского транспорта и их оборудования;
- троллейбусные линии и их обустройства
- сооружения линейного и энергетического хозяйства;
- сооружения сигнализации и связи городского электротранспорта;
- инженерные коммуникации;
- ограждение улиц и отбойники;
- дорожная информация (знаки и др.).

Допустимые виды использования.

- элементы наружной рекламы;
- малые архитектурные формы коммерческого назначения площадью не более 20 м<sup>2</sup>, которые не имеют фундамента;
- архитектурные формы благоустройства (фонтаны, клумбы, декоративные насаждения, площадки отдыха);
- Памятники.

### **Зона транспортной инфраструктуры ТР-1.**

К данной зоне относятся территории в границах полос отвода автомобильных дорог, а также объекты транспортной инфраструктуры.

#### Преимущественные виды использования.

- проезжие части, пешеходные тротуары дорог;
- подземные пешеходные переходы с выходами;
- защитные зеленые насаждения вдоль проезжей части;
- мосты, тоннели, транспортные развязки.

#### Сопутствующие виды разрешенного использования.

- площадки для стоянки автотранспорта;
- пункты остановки пассажирского транспорта и их оборудования;
- троллейбусные линии и их обустройства
- сооружения линейного и энергетического хозяйства;
- сооружения сигнализации и связи городского электротранспорта;
- инженерные коммуникации;
- ограждение улиц и отбойники;
- дорожная информация (знаки и др.).

#### Допустимые виды использования.

- элементы наружной рекламы;
- малые архитектурные формы коммерческого назначения площадью не более 20 м<sup>2</sup>, которые не имеют фундамента;
- архитектурные формы благоустройства (фонтаны, клумбы, декоративные насаждения, площадки отдыха).

### **VI. Производственные зоны.**

**П-5. Зона размещения объектов 5-класса санитарной классификации** предназначаются для размещения предприятий, являющихся источником загрязнения окружающей среды и требуют санитарно-защитных зон до 50 м.

- Зона складирования и оптовой торговли КС-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения объектов складирования и распределения товаров. В эту зону включены склады, крытые и открытые базы, а также магазины мелкооптовой, розничной торговли и сопутствующие объекты обслуживания, предприятия, предоставляющие некоторые виды производственных услуг.

#### – Преимущественные виды застройки земельных участков:

- объекты производственного назначения различного профиля;
- предприятия по ремонту машин, производственного и непроизводственного оборудования;
- предприятия коммунального хозяйства (парки коммунального транспорта, базы эксплуатации и ремонта жилья и инженерных коммуникаций).

#### – Сопутствующие преимущественным видам:

- зеленые насаждения санитарно-защитной зоны.

#### – Допустимые виды застройки, требующих специального согласования:

- предприятия общественного питания для производств (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 м);

– В СЗЗ низшего класса запрещается размещать объекты с СЗЗ высшего класса.

## 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;<br>ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3.<br>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.<br>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»;<br>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 требований ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий».<br>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:<br>с п.п. 7.26-7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;<br>ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;<br>ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».         |
| 11                                       | Требования к обеспечению необходимым  | В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство.  |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    | количеством мест хранения автотранспорта  | 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».   |
|    |   |  |

## II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

### Ж-1 – Усадебная застройка.

**Таблица 11**

| Градостроительные условия и ограничения: |  |  |
|--|--|--|
| 1  | Вид объекта градостроительства   | В соответствии с перечнем преимущественных, Сопутствующих и допустимых видов использования.  |
| 2  | Площадь земельного участка   | Согласно ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые дома. Основные положения»; ДБН 79-92 «Жилые дома для индивидуальных застройщиков Украины» для объектов общественной застройки - по ДБН 360-92 ** табл.6.1. и ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения» и в соответствии с профильным ДБН по типу объекта.                        |
| 3  | Предельно допустимая высота зданий   | Согласно ДБН 360-92 ** п. 3.19 *, ДБН 79-92 «Жилые дома для индивидуальных застройщиков Украины», ДБН В.В.1-7-2002 «Основные требования к зданиям и сооружениям. Пожарная безопасность»; ДБН Б.2.2-3-2012 (при размещении в зоне земель историко-культурного назначения); и в соответствии с профильным ДБН по типу объекта. |
| 4  | Максимально допустимый процент застройки земельного участка  | Согласно предпроектных разработок и в соответствии с профильным ДБН по типу объекта.   |
| 5  | Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)   | Определяется согласно ДБН 360-92 ** приложение 3.2.  |
| 6  | Расстояния от объекта, который проектируется, К границ красных линий и линий регулирования застройки   | Согласно ДБН 79-92 «Жилые дома для индивидуальных застройщиков Украины» и предпроектных разработок.  |
| 7  | Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов; прибрежные защитные полосы; санитарно-защитные и иные охраняемые зоны) | В соответствии с<br>- Схемы зонирования территории г. Одесса<br>- Историко-архитектурного опорного плана г. Одесса и раздела 4 "Правила охраны и использования исторических ареалов города" (при размещении в пределах территорий историко-культурного назначения)   |
| 8  | Минимально допустимые расстояния от объектов, проектируемых в существующих зданиях и сооружениях   | Согласно ДБН 360-92 ** п.3.13 Приложение 3.1 и п 3.24 - 3.25а * и табл. 3.2а * с учетом санитарных норм и норм инсоляции.  |
| 9  | Охраняемые зоны инженерных коммуникаций  | Согласно ДБН 360-92 ** приложение 8.1, 8.2; профильной нормативной документации и предпроектных разработок.  |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 10 | Требования к необходимости проведения инженерных изысканий                     | Согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»  |
| 11 | Требования по благоустройству (в том числе по восстановлению благоустройства)  | Согласно ЗУ «О благоустройстве населенных пунктов» № 4220-VI от 22.12.2011; ДБН 360-92 ** приложение 5.2. и в соответствии с профильным ДБН по типу объекта.  |
| 12 | Обеспечение условий транспортно-пешеходного связи                              | Определяется согласно ДБН 360-92 ** пп. 7.26 - 7.42 и п. 3.22, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов» и согласно предпроектных разработок.  |
| 13 | Требования по обеспечению необходимой Количеством мест хранения автотранспорта | Согласно ДБН 360-92 **; пп. 7.50, 7.51, таблица 7,5, 7.6 (изменение 4) и ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»  |
| 14 | Требования по охране культурного наследия                                      | Согласно Историко-архитектурного опорного плана г. Одесса, раздела 4 "Правила охраны и использования исторических ареалов города"; ЗУ «Об охране культурного наследия» №2921-III и ДБН Б.2.2-3-2012 (при размещении в пределах территорий историко-культурного назначения). |

### 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.<br>ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1;<br>Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли.<br>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.<br>От детского сада, школы – 25,00 м.  |
| 5  | Планировочные ограничения  | Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м.<br>Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м.<br>расстояние до окон жилых помещений - 10 м.<br>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   | Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство.   |



|    |   |   |
|----|---|---|
|    | проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений  | Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования);<br>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.<br>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;<br>ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;<br>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».<br>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.<br>ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1;<br>Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли.<br>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.<br>От детского сада, школы – 25,00 м.  |
| 5  | Планировочные ограничения   | Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м.<br>Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м.<br>расстояние до окон жилых помещений - 10 м.<br>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);<br>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.<br>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;<br>ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;<br>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».<br>В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".   |
| 13 | Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими   | В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».   |

|  |               |  |
|--|---------------|--|
|  | ВОЗМОЖНОСТЯМИ |  |
|--|---------------|--|

**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.<br>ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1;<br>Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли.<br>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.<br>От детского сада, школы – 25,00 м.  |
| 5  | Планировочные ограничения   | Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м.<br>Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м.<br>расстояние до окон жилых помещений - 10 м.<br>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);<br>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.<br>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;<br>ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;<br>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».<br>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);<br>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 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для   |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    | согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»                                  | строительства»   |
| 9  | Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)                           | Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6.<br>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;<br>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».<br>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);<br>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 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для   |



|    |   |   |
|----|---|---|
|    | согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»                                  | 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-1, Р-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);<br>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   | Согласно ДБН 360-92**   |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    | проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»  | 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.<br>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;<br>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».  |

## VI. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

### П-5 – Зона предприятий V класса вредности

**Таблица 18**

| Градостроительные условия и ограничения: |   |  |
|--|---|--|
| 1  | Вид объекта градостроительства                              | Объекты V класса вредности, в соответствии с перечнем преимущественных, сопутствующих и допустимых видов использования   |
| 2  | Площадь земельного участка                                  | Согласно ДБН 360-92 **, СНиП П-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий», СНиП 2.09.02-85 * «Производственные здания», СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий»<br>Определяется в зависимости от отраслевой направленности и технологического процесса, согласно с профильным ДБН по типу объекта.<br>для объектов общественной застройки - по ДБН 360-92 ** табл.6.1. и ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения» |
| 3  | Предельно допустимая высота зданий                          | Согласно СНиП 2.09.02-85 * «Производственные здания», СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий»;<br>ДБН В.1.2-7-2008 «Основные требования к зданиям и сооружениям. Пожарная безопасность "по предпроектных разработок и согласно с профильным ДБН по типу объекта  |
| 4  | Максимально допустимый процент застройки земельного участка | Согласно СНиП П-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий "по предпроектных  |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    |  | разработок и согласно с профильным ДБН по типу объекта   |
| 5  | Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)   | Не определяется  |
| 6  | Расстояния от объекта, который проектируется, К границ красных линий и линий регулирования застройки   | Согласно ДБН 360-92 ** и в соответствии с предпроектных разработок с учетом специализированных норм  |
| 7  | Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов; прибрежные защитные полосы; санитарно-защитные и иные охраняемые зоны) | В соответствии с<br>- Схемы зонирования территории г. Одесса<br>- Историко-архитектурного опорного плана г. Одесса и раздела 4 "Правила охраны и использования исторических ареалов города" (при размещении в пределах территорий историко-культурного назначения)         |
| 8  | Минимально допустимые расстояния от объектов, проектируемых в существующих зданиях и сооружениях   | Согласно ДБН 360-92 **, СанПиН 173-96  |
| 9  | Охраняемые зоны инженерных коммуникаций  | Согласно ДБН 360-92 ** приложение 8.1, 8.2; профильной нормативной документации и предпроектных разработок   |
| 10 | Требования к необходимости проведения инженерных изысканий   | Согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»   |
| 11 | Требования по благоустройству (в том числе по восстановлению благоустройства)  | Согласно СанПиН 173-96, СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий" по Предпроектных разработок согласно профильным ДБН по типу объекта   |
| 12 | Обеспечение условий транспортно-пешеходного связи  | Определяется согласно ДБН 360-92 ** пп.7.26 - 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», и согласно предпроектных разработок  |
| 13 | Требования по обеспечению необходимой Количеством мест хранения автотранспорта   | Согласно ДБН 360-92 **; пп. 7.50, 7.51, таблица 7.5, 7.6 (изменение 4) и ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»   |
| 14 | Требования по охране культурного наследия  | Согласно Историко-архитектурного опорного плана г. Одесса, раздела 4 "Правила охраны и использования исторических ареалов города"; ЗУ «Об охране культурного наследия» №2921-III и ДБН Б.2.2-3-2012 (при размещении в пределах территорий историко-культурного назначения) |

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

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

**Согласно положениям генерального плана г. Одессы, утвержденного в 2015г., рассматриваемая территория относится к таковой, на которой предусматривается реконструкция производственной территории под строительство многоквартирных жилых домов с общественными объектами.**

**Проектными решениями настоящего ДПТ намечается размещение жилья за счет реконструкции территории бывшего радиовещательного комплекса. ДПТ выполнено с учетом изменений намерений потенциальных застройщиков, а также прогнозируемого увеличения населения города.**

**Разуплотнение сформированной застройки, согласно реализации решений настоящего ДПТ, будет осуществляться строительством 6-ти 17-ти этажных жилых домов с объектами обслуживания, в т. ч. детским садом-ясли на три группы.**

Архитектурно-планировочное решение застройки квартала принято с учетом особенностей сложившихся условий.

В основу застройки территории положен проект – аналог, соответствующий намерениям инвестора.

В настоящее время в пределах границ территории разработки ДПТ проживает 4,018 тысяч человек (информация Суворовской районной администрации).

**Согласно проектным решениям ДПТ, планировка застройки данного квартала приобретает формирование застройки с учетом создания самостоятельных внутриквартальных, полузамкнутых жилых групп, каждая из которых будет иметь свой внутренний двор.**

**Ко всем жилым домам предусмотрены удобные подъезды и пешеходные дорожки. Въезды и выезды на территорию жилых комплексов выполнены с ориентацией на улицу Академика Воробьева, Михаила Грушевского и ул. Одесской.**

**В связи со строительством нового многоквартирного жилого фонда, выполнена санация территории, которая не удовлетворяет в настоящее время функциональным, социальным, экономическим и архитектурно-художественным требованиям, с целью формирования придомового пространства, которое приведет к рациональному использованию территории и улучшит свой архитектурно-планировочный облик и объёмно-композиционное решение.**

Автостоянки для временного хранения автотранспорта проживающих и гостей размещаются, в основном, на территории дворов в виде расположенных открытых площадок.

Решениями, принятыми при разработке настоящего ДПТ, на ближайшую перспективу увеличится плотность застройки квартала, но она не противоречит норме, предъявляемой к рассматриваемой территории.

Общее озеленение территории включает в себя озеленение внутри дворовых пространств, участков озеленения общественных объектов, озеленение вдоль проезжих частей улиц.

### **11. Жилой фонд и расселение.**

Жилой фонд кварталов в границах разработки ДПТ состоит преимущественно из многоэтажной многоквартирной и вкраплений многоквартирной жилой застройки повышенной этажности.

Характеристика жилого фонда имеющегося (сохраненного) и запланированного на 1 этап реализации ДПТ представлена в таблице 17.

**Таблица 19**

| №                              | Наименование              | Количество квартир шт. |                  | Количество жителей, чел. | Этажность | Общая площадь тыс. м <sup>2</sup> | Адрес              |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------|--------------------------|-----------|-----------------------------------|--------------------|
|                                |                           | Одно-ком-натных        | Много-ком-натных |                          |           |                                   |                    |
| <b>существующие жилые дома</b> |                           |                        |                  |                          |           |                                   |                    |
| 1                              | Многоквартирный жилой дом | 12                     |                  | 33                       | 2         | 924,0                             | ул. Одесская, 58/1 |
| 2                              | Многоквартирный жилой дом | 12                     |                  | 30                       | 4         | 922,0                             | ул. Одесская, 58/2 |

|    |   |     |     |    |        |                              |
|----|---|-----|-----|----|--------|------------------------------|
| 3  | Многоквартирный жилой дом                                 | 32  | 74  | 4  | 1640,0 | ул. Одесская, 58/3           |
| 4  | Многоквартирный жилой дом                                 | 32  | 75  | 4  | 1592,0 | ул. Одесская, 58/4           |
| 5  | Многоквартирный жилой дом                                 | 32  | 63  | 4  | 1555,0 | ул. Одесская, 58/5           |
| 6  | Многоквартирный жилой дом                                 | 32  | 59  | 4  | 1516,0 | ул. Одесская, 58/6           |
| 7  | Многоквартирный жилой дом                                 | 30  | 72  | 5  | 1480,0 | ул. Одесская, 58/7           |
| 8  | Многоквартирный жилой дом                                 | 29  | 55  | 4  | 1510,0 | ул. Одесская, 58/9           |
| 9  | Многоквартирный жилой дом                                 | 32  | 71  | 4  | 1535,0 | ул. Одесская, 58/10          |
| 10 | Многоквартирный жилой дом                                 | 14  | 30  | 2  | 601,0  | ул. Одесская, 58/12          |
| 11 | Многоквартирный жилой дом                                 | 16  | 36  | 2  | 934,0  | ул. Сергея Ядова, 59         |
| 12 | Многоквартирный жилой дом                                 | 12  | 30  | 2  | 934,0  | ул. Сергея Ядова, 61/1       |
| 13 | Многоквартирный жилой дом                                 | 12  | 38  | 2  | 940,0  | ул. Сергея Ядова, 61а        |
| 14 | Многоквартирный жилой дом                                 | 12  | 35  | 2  | 930,0  | ул. Сергея Ядова, 61/2       |
| 15 | Многоквартирный жилой дом                                 | 132 | 347 | 9  | 1130,0 | ул. Сергея Ядова, 61Б        |
| 16 | Многоквартирный жилой дом                                 | 36  | 86  | 5  | 2180,0 | ул. Сергея Ядова, 63         |
| 17 | Многоквартирный жилой дом                                 | 30  | 720 | 5  | 1580,0 | ул. Сергея Ядова, 63а        |
| 18 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями | 80  | 180 | 14 | 4280,0 | ул. Михаила Грушевского, 50а |
| 19 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями | 82  | 179 | 14 | 5475,0 | ул. Михаила Грушевского, 52  |

|    |   |     |     |    |         |                    |
|----|---|-----|-----|----|---------|--------------------|
| 20 | Многоквартирный жилой дом                                 | 15  | 28  | 2  | 606,0   | ул. Шилова, 29     |
| 21 | Многоквартирный жилой дом                                 | 10  | 25  | 2  | 500,0   | ул. Шилова, 30     |
| 22 | Многоквартирный жилой дом                                 | 14  | 30  | 2  | 550,0   | ул. Шилова, 31     |
| 23 | Многоквартирный жилой дом                                 | 8   | 25  | 2  | 539,0   | ул. Шилова, 32     |
| 24 | Многоквартирный жилой дом                                 | 10  | 26  | 2  | 520,0   | ул. Шилова, 33     |
| 25 | Многоквартирный жилой дом                                 | 9   | 16  | 2  | 419,0   | ул. Шилова, 34     |
| 26 | Многоквартирный жилой дом                                 | 12  | 29  | 2  | 613,0   | ул. Шилова, 35     |
| 27 | Многоквартирный жилой дом                                 | 8   | 25  | 2  | 561,0   | ул. Шилова, 36     |
| 28 | Многоквартирный жилой дом                                 | 24  | 51  | 2  | 1110,0  | ул. Шилова, 37     |
| 29 | Многоквартирный жилой дом                                 | 8   | 16  | 2  | 362,0   | ул. Шилова, 38     |
| 30 | Многоквартирный жилой дом                                 | 25  | 69  | 5  | 1488,0  | ул. Шилова, 40     |
| 31 | Многоквартирный жилой дом                                 | 8   | 20  | 2  | 380,0   | ул. Шилова, 42     |
| 32 | Многоквартирный жилой дом                                 | 38  | 89  | 5  | 1823,0  | ул. Шилова, 42а    |
| 33 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями | 160 | 210 | 18 | 23400,0 | ул. Проценко, 50/1 |
| 34 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями | 120 | 250 | 18 | 21600,0 | ул. Проценко, 50/2 |
| 35 | Многоквартирный жилой дом с административными             | 140 | 223 | 18 | 22300,0 | ул. Проценко, 50/3 |



|    |                                       |             |             |   |       |                         |
|----|---------------------------------------|-------------|-------------|---|-------|-------------------------|
|    | помещениями                           |             |             |   |       |                         |
| 36 | Многоквартирный жилой дом             | 8           | 27          | 2 | 380,0 | ул. Ярослава Галана, 9  |
| 37 | Многоквартирный жилой дом             | 8           | 26          | 2 | 380,0 | ул. Ярослава Галана, 9а |
|    |                                       |             |             |   |       |                         |
|    | <b>ВСЕГО существующий жилой фонд:</b> | <b>1685</b> | <b>4018</b> |   |       |                         |

Примечание:

- количества жителей принято по нормативному предоставленной информации Суворовской районной администрации.

**запланированные жилые дома**

|   |  |             |             |    |        |                                   |
|---|--|-------------|-------------|----|--------|-----------------------------------|
| 1 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями, 1430 м <sup>2</sup> | 670         | 1210        | 17 | 32,282 | ул. Академика Воробьева, корпус 1 |
| 2 | Многоквартирный жилой дом  | 446         | 757         | 17 | 20,220 | ул. Академика Воробьева, корпус 2 |
| 3 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями, 670 м <sup>2</sup>  | 440         | 712         | 17 | 19,020 | ул. Академика Воробьева, корпус 3 |
| 4 | Многоквартирный жилой дом  | 828         | 1441        | 17 | 38,483 | ул. Академика Воробьева, корпус 4 |
| 5 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями, 1250 м <sup>2</sup> | 638         | 1090        | 17 | 29,051 | ул. Академика Воробьева, корпус 5 |
| 6 | Многоквартирный жилой дом с административными помещениями, 883 м <sup>2</sup>  | 254         | 482         | 17 | 12,870 | ул. Академика Воробьева, корпус 6 |
|   | <b>ВСЕГО проектный жилой фонд:</b>   | <b>3276</b> | <b>5692</b> |    |        |                                   |

Примечание:

- расчет количества жителей принимался, согласно показателю жилищной обеспеченности генерального плана г. Одессы (2015г.) - 26,7м<sup>2</sup>;

- встроенное помещение амбулатории семейной медицины для обслуживания жителей строящегося жилого комплекса предусматривается разместить в административных

помещения корпуса №1;  
 - предусматривается размещение встроенно-пристроенного детского сада на три группы.

**Согласно расчетам, в однокомнатных квартирах проживает 2 294 человек, а в многокомнатных – 3 398 человека.**

Ориентировочная усредненная площадь однокомнатной квартиры – 60м<sup>2</sup>, а многокомнатной квартиры – 114м<sup>2</sup>.

По своим показателям жилой дом следует отнести к домам II категории комфортности (социальное жилье).

Общая потребность в придомовых территориях сохраняемого существующего многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 18.

**Таблица 20**

| № п./п. | Наименование площадки                                   | Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> на 1 чел. | Кол. Квартир тыс. шт | Кол. проживающих тыс. чел | Расчетная площадь площадок тыс.м <sup>2</sup> | Мин. удален. м | Макс. удален. м |
|---------|---|---|----------------------|---------------------------|---|----------------|-----------------|
| 1       | Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7   | 4,961                | 9,710                     | 6,8   | 12             |                 |
| 2       | Для отдыха взрослого населения                          | 0,1   | 4,961                | 9,710                     | 0,97  | 10             |                 |
| 3       | Для занятий физкультурой                                | 0,2   | 4,961                | 9,710                     | 1,94  | 10             | 40              |
| 4       | Для хозяйственных целей                                 | 0,3   | 4,961                | 9,710                     | 2,913   | 20             | 100             |
| 5       | Для выгула собак  | 0,3   | 4,961                | 9,710                     | 2,91  | 40             | 300             |
| 6       | Гостевые автостоянки                                    | 0,8   | 4,961                | 9,710                     | 7,77  | 10*            | 50**            |
| 7       | Площадь озелененной территории жилого квартала          | 6,0   | 4,961                | 9,710                     | 58,26   |                |                 |
|         | Итого   |   |                      |                           | 81,563  |                |                 |

- \* 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

Встроенные объекты общественного назначения размещены в нижних этажах существующего многоквартирного жилого дома.

Во встроенных помещениях могут размещаться:

- административные помещения, юридические консультации, нотариальные конторы, загсы, конторы жилищно-эксплуатационных организаций;
- продуктовые и промтоварные магазины розничной торговли общей площадью до 150 м<sup>2</sup>;

- предприятия общественного питания с обеденным залом до 50 м<sup>2</sup>;
- парикмахерские, мастерские по ремонту часов, мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви расчетной площадью до 100 м<sup>2</sup>;
- отделения связи общей площадью не более 700 м<sup>2</sup>;
- 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 м<sup>2</sup>;
- 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 м<sup>2</sup>;
- помещения групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного и третьего этажей).

Потребности в мощности учреждений и предприятий обслуживания приведены в главе 12.

**Общее количество домов составляет 43 единицы.**

**Расчетная общая площадь квартир многоквартирных жилых домов составляет 262 079 м<sup>2</sup>.**

**Расчетное количество населения, проживающее в многоквартирных жилых домах, составляет - 9 710 человека, количество квартир – 4 961 шт.**

**Расчет населения принимался, для существующих жилых домов исходя их показателей жилищной обеспеченности – 27,4м<sup>2</sup> (для многоквартирной застройки - 32,13 м<sup>2</sup>, для усадебной застройки 15,5м<sup>2</sup>); для проектируемых жилых домов исходя их показателей жилищной обеспеченности – 26,7м<sup>2</sup>.**

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

На территории разработки ДПТ отсутствуют общедоступные детские дошкольные учреждения и среднеобразовательные школы.

В непосредственной близости от границ разработки ДПТ расположены детские дошкольные учреждения:

- Детский сад-ясли №145 по ул. Академика Воробьева, 20/2 (проектная вместимость - 110 мест, фактическая вместимость - 214 мест);

- Детский сад-ясли №209 по ул. Парковая 53 (проектная вместимость - 225 мест, фактическая вместимость - 495 мест);

Информация представлена, согласно данным Суворовской районной администрации.

**Проектными решениями настоящего ДПТ планируется на первый этап разместить детский сад-ясли на 3 группы в составе строящегося комплекса.**

**В непосредственной близости от границ разработки ДПТ расположены общеобразовательные школы:**

- ОЗОШ №61 I-III ступени по ул. Академика Воробьева, 20/1 (проектная вместимость - 920 мест, фактическая вместимость – I смена 726 мест; II смена 155 мест);

- ОЗОШ №11 I-III ступени по ул. Академика Воробьева, 6 (проектная вместимость -

1 176 мест, фактическая вместимость - 523 мест);

- **ОЗОШ №76 I-III ступени по ул. Академика Воробьева, 24** (проектная вместимость - 680 мест, фактическая вместимость - 526 мест);

- **ОЗОШ №125 I-III ступени по ул. Круговая, 1** (проектная вместимость - 1 176 мест, фактическая вместимость - 430 мест).

Радиусы обслуживания данными учреждений образования находятся в пределах нормативных значений.

Организация размещения 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 повседневно посещаемым 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.

В виду близости расположения предприятий торговли и общественного питания, предприятий обслуживания, на территории разработки ДПТ не планируется размещение каких-либо новых отдельно стоящих объектов данного характера.

Номенклатура и мощности предприятий и учреждений обслуживания могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

Для хранения индивидуального автотранспорта проживающих на территории разработки ДПТ людей, были организованы наземные открытые площадки и индивидуальные гаражи.

Существующее состояние наличия предприятий и учреждений обслуживания, размещаемых в границах ДПТ в настоящее время приведены в таблице 19.

**Таблица 21**

| №<br>№ | Объект  | Нормативный<br>радиус<br>обслуживания | Нормативная<br>потребность на<br>1000 жителей | Наличие предприятий и<br>учреждений<br>обслуживания в границах<br>ДПТ |
|--------|---|---------------------------------------|---|---|
| 1      | <i>Детские дошкольные учреждения</i>                                  | 300                                   | 37,5 чел.                                     | В пределах границ разработки отсутствуют                              |
| 3      | <i>Детские школьные учреждения III степени (ступени)</i>              | 2000                                  |   | Одесская общеобразовательная школа № 1 I-III ступеней                 |
| 4      | <i>Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой</i> | 300                                   | По заданию                                    | В пределах границ разработки отсутствуют                              |
| 5      | <i>Внешкольные учреждения жилых районов</i>                           | 750-1500                              | По расчету                                    | В пределах границ разработки отсутствуют                              |
| 6      | <i>Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга</i>    | 500                                   | 70 м <sup>2</sup> общей площади               | Во встроенных общественных помещениях                                 |

|    |  |         |   |  |
|----|--|---------|---|--|
| 7  | <i>Помещения или здания для занятий творчеством и спортом молодежи</i> | 1500    | 80 м <sup>2</sup> общей площади           | В пределах границ разработки отсутствуют |
| 8  | <i>Культурно-зрелищные центры жилых районов, в т.ч.:</i>               | 1500    |   |  |
|    | <i>Помещения для культурно-массовой работы с населением</i>            |         | 15  |  |
|    | <i>Клубные учреждения и центры досуга</i>                              |         | 35  |  |
|    | <i>Кинотеатры и видеозалы</i>  |         | 12  |  |
| 9  | <i>Физкультурно-спортивные центры жилых районов</i>                    | 1500    | 0,5га                                     | В пределах границ разработки отсутствуют |
| 10 | <i>Поликлиники и их филиалы в городах</i>                              | 1000    | 24 посещения                              | В пределах границ разработки отсутствуют |
| 11 | <i>Раздаточные пункты молочной кухни</i>                               | 500/800 | 4 порции на 1 ребенка (до года)           | В пределах границ разработки отсутствуют |
| 12 | <i>Молочные кухни</i>  |         | 0,3 м <sup>2</sup> на 1 ребенка (до года) | В пределах границ разработки отсутствуют |
| 13 | <i>Аптеки</i>  | 500/800 | 0,09 объекта                              | В пределах границ разработки отсутствуют |
| 14 | <i>Предприятия торговли</i>  | 500/800 | 230 м <sup>2</sup> торговой площади       | В пределах границ разработки отсутствуют |
| 15 | <i>Предприятия общественного питания</i>                               | 500/800 | 7 мест                                    | В пределах границ разработки отсутствуют |
| 16 | <i>Предприятия бытового обслуживания местного значения</i>             | 500/800 | 2 раб. места                              | В пределах границ разработки отсутствуют |
|    | <i>Прачечная самообслуживания</i>                                      |         | 10 кг белья в смену                       | В пределах границ разработки отсутствуют |
|    | <i>Химчистка самообслуживания</i>                                      |         | 4 кг вещей в смену                        | В пределах границ разработки отсутствуют |
| 17 | <i>Бани</i>  | 500/800 | 5 мест                                    | В пределах границ разработки отсутствуют |
| 18 | <i>Отделения связи и филиалы сберегательного банка</i>                 | 500     | 0,16 объекта                              | В пределах границ разработки отсутствуют |

Жители кварталов, вошедших в территорию разработки настоящего ДПТ обслуживаются городской поликлиникой №11 по ул. Академика Воробьева 5 и городской детской поликлиникой № 1 по ул. Краснослободская, 36.

За границами разрабатываемого ДПТ имеется Государственная пожарно-спасательная часть №3 ГУ ГСЧС Украины в Одесской области по ул. Старопортофранковская, 1 (расстояние 3,5 км).

Ниже в таблице 20 приведена потребность в учреждениях и предприятиях обслуживания для людей, проживающих в существующих жилых домах.

Таблица 22

| №№ | Наименование учреждения, предприятия, сооружения               | Единица измерения | Нормативная величина на 1000 человек  | Расчет мощности                          | Размер земельного участка   |
|----|--|-------------------|---|--|---|
| 1  | Детские дошкольные учреждения                                  | мест              | 37,5  | $37,5 \times 9,710 = 364$                | до 80 мест – 45 м <sup>2</sup> ;<br>свыше 80 мест – 40 м <sup>2</sup>   |
| 2  | Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой | мест              | По заданию  | По заданию                               | ясли-сад 100 мест -32 м <sup>2</sup> ;<br>свыше 100-28 м <sup>2</sup> ;<br>начальная школы от 40 до 400 – 40 м <sup>2</sup> |
| 3  | I-II степени – основная школа                                  | мест              | Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет<br>III степень по заданию                  | $133,5 \times 9,710 = 1\,296$            | на 22 класса - 2,0 га,<br>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  | $1\,296 : 11 \times 5 \times 0,133 = 78$ | по заданию  |
| 6  | Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара            | посещений в смену | 24  | $24 \times 9,710 = 233$                  | 0,1 га на 100 посещений,<br>но не менее 0,3 га  |
| 7  | Станции (подстанции) скорой медицинской помощи                 | автомашина        | 1 на 10 тыс. чел. в пределах зоны 15-минутной доступности на специальном автомобиле | $4000 \times 9,710 = 39$ выездов в год   | 0,05 на 1 автомобиль,<br>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;                                      | $0,09 \times 9,710 = 1 (0,87)$           | 0,3 га или встроенные;<br>0,25 га или встроенные;<br>0,2 га или встроенные  |



|    |  |   |  |  |  |
|----|--|---|--|--|--|
| 9  | Молочные кухни   | порция в сутки на 1 ребенка (до 1 года)               | 4  | $4 \times 9,710 = 39$  | 0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га |
| 10 | Раздаточные пункты молочных кухонь   | м <sup>2</sup> общей площади на 1 ребенка (до 1 года) | 0,3  | $0,3 \times 9,710 = 2,91$  | встроенные   |
| 11 | Санатории для родителей с детьми и детские санатории                                     | мест  | по заданию                                       | не планируется   | 145-170 м <sup>2</sup> на 1 место                      |
| 12 | Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале                              | га  | 0,01   | $0,01 \times 9,710 = 0,097$  |  |
| 13 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале                      | м <sup>2</sup> общей площади                          | 70   | $70 \times 9,710 = 679,7$  |  |
| 14 | Спортивные залы общего пользования   | м <sup>2</sup> площади пола                           | 80,0   | $80 \times 9,710 = 776,8$  |  |
| 15 | Помещения реабилитационного назначения   | м <sup>2</sup> площади пола                           | 15   | $15 \times 9,710 = 145,7$  |  |
| 16 | Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности | посетительских мест                                   | 15-20 мест или 50-60 м <sup>2</sup> площади пола | $(15 \div 20) \times 9,710 = 146 \div 194$ мест<br>$(50 \div 60) \times 9,710 = 486 \div 583$ м <sup>2</sup> |  |
| 17 | Клубные учреждения и центры досуга   | посетительских мест                                   | 35   | $35 \times 9,710 = 340$  | по заданию   |
| 18 | Кинотеатры и видеозалы   | мест  | 12÷25  | $(12 \div 25) \times 9,710 = 117 \div 243$   |  |
| 19 | Танцевальные залы  | мест  | 6  | $6 \times 9,710 = 58,26$   | по заданию   |
| 20 | Залы аттракционов и игровых автоматов  | м <sup>2</sup> площади пола                           | 3  | $3 \times 9,710 = 29,13$   | по заданию   |
| 21 | Городские массовые библиотеки  | тыс. ед. хранения чит. мест                           | $\frac{3,5}{2 \div 3}$                           | $\frac{3,5 \times 9,710 = 34}{(2 \div 3) \times 9,710 = 19,4 \div 29}$                                       | по заданию   |
| 22 | Культовые сооружения   |   | по заданию                                       |  | по заданию   |
| 23 | Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров                           | м <sup>2</sup> торговой площади                       | 70   | $70 \times 9,710 = 680$  | число обслуживаемого населения, тыс. чел.,             |
|    |  |   | 30   | $30 \times 9,710 = 291$  |  |

|    |  |                                 |   |                           |   |
|----|--|---------------------------------|---|---------------------------|---|
|    |  |                                 |   |                           | на объект:<br>с 4 до 6 -<br>0,4-0,6 га;   |
| 24 | Рыночные комплексы                                   | м <sup>2</sup> торговой площади | 24÷40   | (24÷40)х9,710=<br>233÷390 | 14 м <sup>2</sup> - до 600 м <sup>2</sup> ;<br>7м <sup>2</sup> - свыше 3000 м <sup>2</sup>                      |
| 25 | Предприятия общественного питания                    | мест                            | 7   | 7х9,710=68                | га на 100 мест: до 50 - 0,2-0,25;<br>более 50 до 150 - 0,2-0,15; свыше 150 - 0,1                                |
| 26 | Магазины кулинарии                                   | м <sup>2</sup> торговой площади | 3   | 3х9,710=29                |   |
| 27 | Предприятия бытового обслуживания                    | рабочих мест                    | 2   | 2х9,710=19                | на 10 рабочих мест:<br>0,1-0,2 га   |
| 28 | Прачечные самообслуживания                           | кг белья в смену                | 10  | 10х9,710=97               | 0,1 - 0,2 га на объект  |
| 29 | Химчистки самообслуживания                           | кг вещей в смену                | 4   | 4х9,710=39                | 0,1 - 0,2 га на объект  |
| 30 | Бани и душевые для населения                         | помывочных мест                 | 3   | 3х9,710=29                | 0,2 - 0,4 га на объект  |
| 31 | Отделения связи                                      | объект                          | 0,16  | 0,16х9,710=<br>1,55       | IV-V (до 9 тыс. чел.) - 0,07-0,08;<br>III-IV (9-18 тыс. чел.) - 0,09-0,1; II-III (20-25 тыс. чел.) - 0,11-0,12. |
| 32 | Отделения банков                                     | операционная касса              | 1 операционная касса на 10÷30 тыс. чел.             | 1                         | 0,2 – двух<br>0,5 - семи  |
| 33 | Отделения и филиалы сберегательного банка            | операционное место              | 1 операционное место (окно) на 2÷3 тыс. чел.        | 1                         | 0,5 - трех<br>0,4-20  |
| 34 | Юридические консультации                             | рабочее место                   | 1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел.                     | 1                         |   |
| 35 | Нотариальная контора                                 | рабочее место                   | 1 нотариус на 30 тыс. чел.                          | 1                         |   |
| 36 | Жилищно-эксплуатационные организации жилых кварталов | объект                          | 1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел. | 1                         | 0,12-0,15 га на объект  |

|    |   |                     |                             |                |  |
|----|---|---------------------|-----------------------------|----------------|--|
| 37 | Пункт приема вторичного сырья от населения                              | объект              | 1 объект на 20 тыс. жителей | 1              | 0,01 га на объект  |
| 38 | Пожарное депо при количестве жителей города более 501 до 1000 тыс. чел. | пожарный автомобиль | 1 на 10,0 тыс. чел.         | 1              | 0,9 - 1,75 га на объект  |
| 39 | Гостиницы   | мест                | 4,8                         | 4,8 x 9,710=47 | при количестве мест гостиницы, м <sup>2</sup> на одно место: от 25 до 100 – 55 |

В таблице 21 приведены технико-экономические показатели общеобразовательных учебных заведений, расположенных в непосредственной близости разрабатываемого ДПТ.

**Таблица 23**

| №№ | Наименование учебного заведения | Количество учеников и классов |              |             |                | К-во смен | Адрес                       |
|----|---------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------|----------------|-----------|-----------------------------|
|    |                                 | Расчетное                     | К-во классов | Фактическое | Свободных мест |           |                             |
| 1  | Детский центр "Радуга"          | 1 800                         | 9            | 1 800       | 0              | 2         | ул. Академика Воробьева, 26 |

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

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время имеются магистральные улицы районного значения - ул. Академика Воробьева и областного значения – Михаила Грушевского.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральным улицам - ул. Михаила Грушевского и Академика Воробьева, которые обеспечивают транспортную связь между различными районами города, по ул. Михаила Грушевского проходит сеть внешнего транспорта.

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

#### **До реконструкции квартала в границах разработки настоящего ДПТ:**

##### **1. ул. Академика Воробьева характеризуется следующим:**

- магистральная улица районного значения ;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 600 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,0м;

- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,75м;
- скорость движения 60км/час.

**2. ул. Михаила Грушевского характеризуется следующим:**

- магистральная улица общегородского значения ;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 2400 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,5м;
- скорость движения 60км/час.

**3. ул. Сергея Ядова дорога характеризуется следующим:**

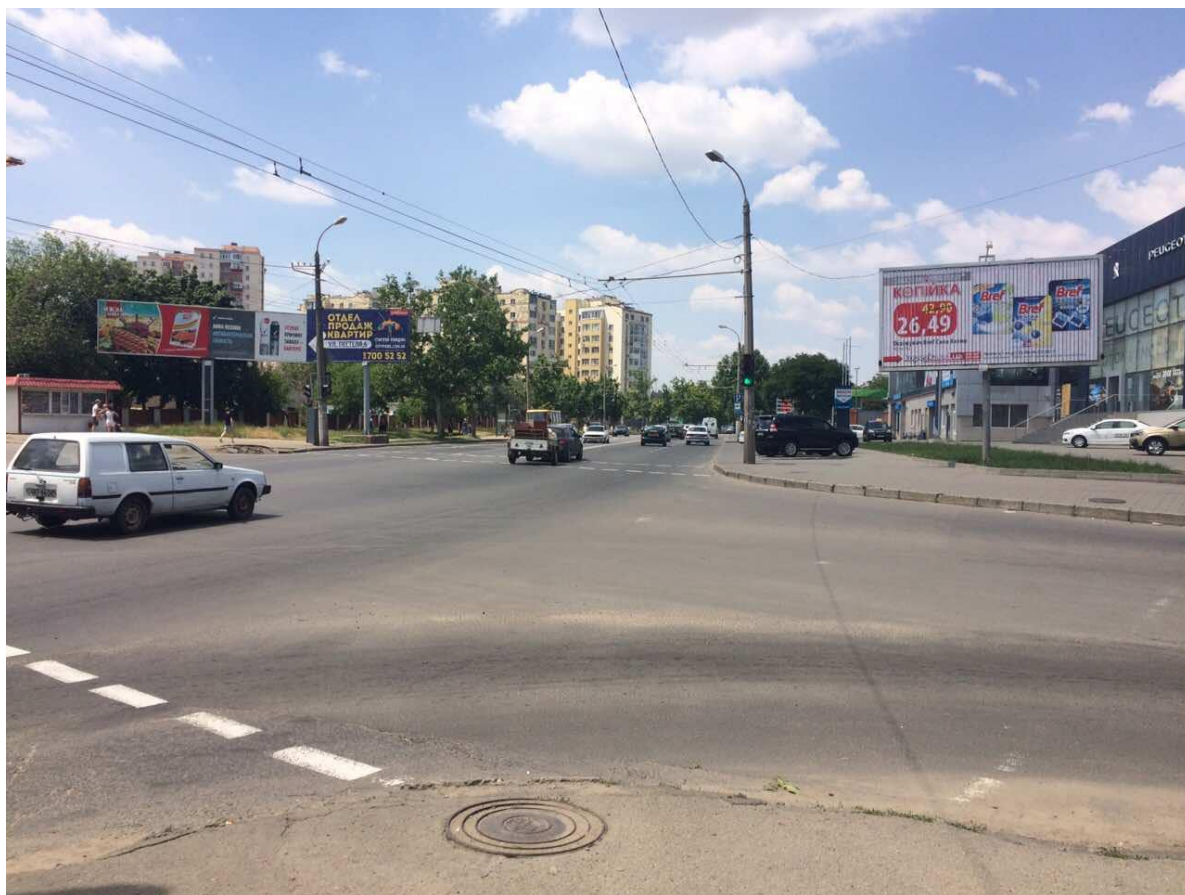
- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 300 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,25м;
- скорость движения 60км/час.

**4. ул. Одесская дорога характеризуется следующим:**

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 120 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,0м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,75м;
- скорость движения 60км/час.

**5. ул. Куницы дорога характеризуется следующим:**

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 50 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,25м;
- скорость движения 60км/час.



**Фото 17.** Пересечение ул. Михаила Грушевского и Академика Воробьева.



**Фото 18.** Пересечение ул. Академика Воробьева и ул. Сергея Ядова.





**Фото 19.** Пересечение ул. Михаила Грушевского и ул. Химической.



**Фото 20.** Пересечение ул. Сергея Ядова и ул. Куницы.



Для осуществления возможности подъезда к отдельным жилым домам организованы сквозные и тупиковые проезды, шириной 3,5 ÷ 6,0 м и протяженностью до 150 м. Проезды сквозь здания организованы через арки шириной 3,5 м и высотой 4,25 м. Тупиковые проезды оканчиваются разворотными площадками 12,0 х 12,0 м.

В пределах придомовых территорий движение пешеходов организуется по внутри дворовым проездам.

Пересечения улиц в настоящее время организовано в одном уровне. Регулирование транспортных потоков осуществляется с помощью светофоров. Устройство многоуровневых транспортных развязок на период до 2031г. в границах данной территории предусматривается.

В пределах границ разработки ДПТ планируется реконструкция ул. Академика Воробьева в рамках реализации проектных решений генерального плана города.

Проанализировав существующее положение рассматриваемого квартала, принято решение выполнить реконструкцию проезжей части улицы Академика Воробьева в тоннель, в районе пересечения ул. Михаила Грушевского, ул. Пестеля, ул. Академика Воробьева и кладбище «Слободское». Акустический дискомфорт ул. Академика Воробьева составил бы 82Дб и зона акустического дискомфорта составила бы 100м, в качестве окружной дороги.

### **Проектными решениями предусматривается:**

- **установление ширины улиц в красных линиях:**

**После реконструкции квартала в границах разработки настоящего ДПТ:**

#### **1. ул. Академика Воробьева характеризуется следующим:**

- магистральная улица районного значения ;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 690 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,0м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,75м;
- скорость движения 60км/час.

#### **2. ул. Михаила Грушевского характеризуется следующим:**

- магистральная улица общегородского значения ;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 3210 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,5м;
- скорость движения 60км/час.

#### **3. ул. Сергея Ядова дорога характеризуется следующим:**

- жилая улица ;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 300 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,25м;
- скорость движения 60км/час.

#### **4. ул. Одесская дорога характеризуется следующим:**

- жилая улица ;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 120 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,0м;

- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,75м;
- скорость движения 60км/час.

#### 5. ул. Куницы дорога характеризуется следующим:

- жилая улица ;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 50 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,25м;
- скорость движения 60км/час.

Расчетное количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92\*\* с изменениями (см. таблицу 22). По своим характеристикам, многоквартирный жилой дом по комфортности относится к домам I категории.

**Таблица 24**

| № з/п | Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности | Количество машино-мест на двух и больше комнатную квартиру |  |
|-------|--|--|--|
|       |  | для постоянного хранения автомобилей                       | для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки) |
| 1     | Жилые здания, которые размещаются в зонах города:                        |  |  |
|       | Центральной  | 1,0  | 0,1  |
|       | Средней  | 0,8  | 0,1  |
|       | Периферийной   | 0,5  | 0,1  |
| 2     | Доступное жилье, которое строится с государственной поддержкой           | 0,4  | 0,1  |
| 3     | Жилой фонд социального назначения  | 0,1  | 0,1  |

В настоящее время на указанной территории размещается многоквартирное жилое образование, в котором размещается 3 276 квартир, из них, 2 294 - однокомнатные. По своим параметрам этот дом отнесен к II категории комфортности. Общая потребность в машино-местах для постоянного хранения автотранспорта проживающих в нем людей, учитывая, что эти дома размещаются в периферийной зоне города, составляет  $2\,294 \times 0,5 \times 0,5 + 982 \times 0,1 = 678$ . Общая потребность машино-мест для временного хранения автотранспорта проживающих в жилом доме людей и их гостей составляет  $3\,276 \times 0,1 = 328$ .

Для хранения автотранспорта людей с ограниченными физическими возможностями – не менее 1 места.

В настоящее время легитимные автостоянки для хранения легкового транспорта отсутствуют. Имеются не санкционированные автостоянки, которые организованы на промышленных и коммунальных территориях. Учитывая предстоящую застройку на территории существующего промышленного предприятия на перспективу проектом рекомендуется предусмотреть строительство паркингов либо автостоянок для хранения легковых автомобилей.

Учитывая то, что согласно данным генерального плана г. Одессы (комплексное

заключение №240/2009 Центральной службы Украинской государственной строительной экспертизы) уровень автомобилизации в Одессе в современном состоянии составляет 160 автомобилей на 1000 человек, а на первую очередь - 200 автомобилей на 1000 человек, при расчете целесообразно учитывать минимальное количество машино-мест, принятых для городов с уровнем автомобилизации до 280 автомобилей на 1000 человек.

На открытых стоянках автомобилей и в местах парковки выделены места для личных автотранспортных средств инвалидов. Их вместимость определяется в зависимости от общей вместимости автостоянки и составляет 4 % от общего числа мест для крупных автостоянок. Или не менее 4 машино-мест на автостоянках до 100 мест.

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

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

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

Теплоснабжение обеспечено сети городского теплоснабжения и от автономных источников. Учреждения и предприятия общегородского значения имеют резервные источники теплоснабжения.

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

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

Для сбора крупногабаритного мусора на придомовых территориях предусмотрены отдельно стоящие контейнерные площадки. Вывоз мусора производится городскими службами не менее 2-х раз в сутки.

В границах разработки ДПТ имеются магистральные сети электроснабжения.

Магистральные водонесущие сети, сети газоснабжения и теплоснабжения проложены под проезжей частью улиц.

#### **15. Водоснабжение и канализация.**

В объекты, расположенные на территории участка разработки ДПТ подача воды предусматривается централизованно из системы городского водоснабжения с подключением к существующим городским сетям. Сеть района - кольцевая, противопожарная, низкого давления.

Для обеспечения водоснабжения многоэтажных жилых домов предусматривается устройство насосных станций подкачки воды и хранения суточного запаса воды, которые размещаются в подвальных помещениях новых объектов.

Тушение пожаров предусматривается через гидранты, которые устанавливаются на сети хозяйственно-питьевого водопровода и обеспечивают тушение каждого строения из двух гидрантов. Хранение запаса воды для нужд пожаротушения производится в подземных резервуарах. 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 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 (промышленность), размещенных на территории разработки ДПТ, составляет на данный момент 0,4 тыс. м<sup>3</sup>/сут., протяженность водопроводных сетей в настоящее время составляет L=2,315км, в том числе:

из чугунных труб:

- $\varnothing$  300, L=0,3 км;
- $\varnothing$ 600, L=0,96 км;

из стальных труб:

- $\varnothing$  500, L=0,12 км;

Водоотведение от объектов, размещенных на территории разработки ДПТ составляет на данный момент 0,374 тыс. м<sup>3</sup>/сут., протяженность сетей водоотведения в настоящее время составляет L=2,7741 км, в том числе:

из керамических труб:

- $\varnothing$  150, L=0,01 км;
- $\varnothing$  200, L=2,139 км;
- $\varnothing$  250, L=0,265 км;
- $\varnothing$  1000, L=0,33601 км;

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных распределительных трубопроводов с подключением к существующим магистральным коллекторам.

Водоснабжение осуществляется от насосной станции «Главная».

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

Отвод ливневых вод от территорий, на которых размещаются проектируемые объекты, осуществляется поверхностным способом по рельефу с последующим сбросом в существующую ливневую канализацию.

На перспективу устройство ливневой канализации не планируется.

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

На ближайшую перспективу (3-7 лет) и расчетный срок планируется строительство жилых зданий со встроенными общественными помещениями, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение объектов планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

## **16. Электроснабжение.**

Электроснабжение существующей застройки осуществляется от ТП-73 110/10 кВ.

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 6,5 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 4,7 МВт.

При увеличении потребления электроэнергии планируется строительство новой трансформаторной подстанции для обслуживания нововозводимого жилого комплекса.

Магистральные воздушные линии электропередач на данной территории 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 охранный 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.

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

На ближайшую перспективу (3-7 лет) и расчетный срок планируется строительство жилых зданий со встроенными общественными помещениями, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение объектов планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

### **17. Тепло- и газоснабжение.**

Основным источником теплоснабжения является внешние тепловые сети, подключенные к существующей ТЭЦ.

По данным Коммунального Предприятия «Теплоснабжение города Одессы», тепловые сети и абоненты КП «Теплоснабжение города Одессы» отсутствуют.

Теплоснабжение существующих зданий обеспечивается от местных источников.

По данным КП «Теплоснабжение города Одессы» существующая тепловая нагрузка – 5 Гкал/ч.

Протяженность тепловых сетей – 3,5 км.

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

Газоснабжение существующих и новых потребителей на рассматриваемой территории решается от существующих сетей и ШРП, расположенного в границах рассматриваемого ДПТ.

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»).

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

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

На ближайшую перспективу (3-7 лет) и расчетный срок планируется строительство жилых зданий со встроенными общественными помещениями, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение объектов планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

### **18. Сети связи.**

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

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

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

В жилых домах размещены подводящие линии кабельного телевидения.

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

телевидения рекомендуется прокладывать в существующей и проектируемой телефонной канализации.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) и расчетный срок планируется строительство жилых зданий со встроенными общественными помещениями, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение объектов планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

### **19. Противопожарные мероприятия.**

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

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства», «Правила пожарной безопасности в Украине», утвержденные приказом МВД Украины № 1417 от 30.12.2014 г. и зарегистрированные в Министерстве юстиции Украины № 252/26697 от 05. 03. 2015 г., ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», ДБН В.2.2-23~2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли», ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей», ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления», другими действующими строительными нормами и правилами и обеспечивают безопасную эксплуатацию зданий и сооружений комплекса.

Расстояния между зданиями и сооружениями соответствуют противопожарным нормам и обеспечивают возможность подъезда пожарных машин к проектируемому комплексу жилых домов и учреждений обслуживания. Принятые решения принципиально не нарушили сложившуюся систему подъездов спец автотранспорта к участкам существующих зданий.

Вокруг зданий предусмотрен проезд пожарных машин для обеспечения доступа пожарных подразделений в любую квартиру. Подъезд организован по улицам и внутриквартальным проездам с асфальтобетонным покрытием.

Расстояние от края проезда до стен здания составляет 5,0 м для зданий условной высотой 26,5 м и 8,0 м для зданий условной высотой 47,0 м и более. Минимальная ширина проезда, предназначенного для движения пожарных машин, составляет 3,5 м.

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

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов и существующих пожарных резервуаров. Предусмотрены новые пожарные резервуары.

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемый объект обслуживаются существующей Государственной пожарно-спасательной частью №3 ГУ ГСЧС Украины в Одесской области по ул. Старопортофранковская, 1 - специальные автомобили (авто лестница), автоцистерны или автонасосы (включая резервные).

В границах рассматриваемой территории имеется объект гражданской обороны – защитное сооружение по адресу ул. Одесская, 43д, расположено убежище гражданской защиты №56702, государственной формы собственности, которое принадлежит ОАО «Дунайводстрой-17».

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

## Расчет объема пожарных резервуаров.

Для жилых зданий:

Расход воды на внешнее пожаротушение при численности населения от 5-10 тыс. чел. составляет – 15л/с (согласно табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013).

Время тушения пожара 3 часа.

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

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

В границах разработки ДПТ имеются водоемы, которые могут быть использованы для пожарных нужд ориентировочным объёмом –  $90\text{м}^3$ .

При разработке ДПТ планируется устройство 1 резервуара объемом  $90\text{м}^3$ .

**Общий объём пожарных водоемов составит ориентировочно –  $180\text{м}^3$ .**

При разработке ДПТ планируется размещение новых многоквартирных жилых домов повышенной этажности, а, как следствие, увеличение числа жителей.

Количество жителей составит – 9 710 человек.

Степень огнестойкости новых жилых домов и общественных зданий – I (для домов повышенной этажности) и I – II (для остальных зданий).

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 любое помещение или квартиру пожарных подразделений. Доступ пожарных обеспечивается с автолестниц и автоподъемников (в пределах технических возможностей);
- эвакуация людей осуществляется в течение расчетного времени;
- применение материалов группы по горючести «НГ» и «Г1», по дымообразующей способности «Д1»;
- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;
- вход в помещения подземного паркинга должен быть организован по отдельным лестницам;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин.

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

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

Но по данным Управления инженерной защиты территорий и развития побережья рассматриваемая территория расположена в пределах лессового плато Причерноморской низменности. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного мехсостава, залегающих на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста, ниже по разрезу залегает толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными меотическими глинами.

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.



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

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи и др.

При застройке таких территорий необходимо предусматривать проведение детальных тщательных инженерно-геологических и гидрогеологических исследований с целью выявления зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород может возникнуть необходимость выполнять дополнительные мероприятия по усилению оснований и фундаментов.

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

Необходимость проведения геофизических изысканий определяется на более поздних стадиях проектирования.

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

Инженерная подготовка и защита территории должна быть выполнена в соответствии с ДБН В.2.4-3:2010 «Гидротехнические сооружения. Основные положения». Инженерное обеспечение и благоустройство территории должны соответствовать ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий».

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

- отнесение территории к сейсмической;
- наличия лессовидных грунтов;
- наличие территорий с возможными подземными выработками;
- территории возможного подтопления.

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

- предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня отрицательного воздействия возможных опасных процессов на защищаемые территории, здания и сооружения;
- наиболее полное использование местных строительных материалов и природных ресурсов;
- возможность преимущественного применения активных методов защиты;
- производство работ способами, не приводящими к появлению новых и (или) интенсификации действующих геологических процессов;
- сохранение заповедных зон, ландшафтов, исторических памятников и т. д.;
- сочетание указанных мероприятий 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 тщательные инженерно-геологические, геофизические и гидрологические изыскания и прогнозные изменения инженерно-геологических условий при разных видах использования территории.

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

Схема вертикальной планировки разработана в увязке с планировочными решениями

на топографическом материале масштаба 1:2000, в соответствии с ДБН 360-92\*\*, ДБН Б.1.1-14:2012. При разработке схемы были решены вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативного продольного профиля проездов, способы и направления отвода дождевых и талых вод. Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остается без изменений.

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

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 следует относить:

- регулирование стока и отвода поверхностных вод;
- устройство дренажных систем и отдельных дренажей (при необходимости).

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 разработки ДПТ отсутствуют предприятия, требующие устройство санитарно-защитных зон и выделяющие вредные выбросы в почву, воду или в атмосферу. Объекты, имеющие охранные зоны – ГРП (ШРП). Ряд элементов инженерной инфраструктуры имеют охранные зоны.

В период строительства следует обеспечить безопасность природной среды от загрязнений от технологических процессов производства работ. Место расположения планируемого комплекса жилых домов со встроенными и встроено-пристроенными общественными помещениями 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 превышении радиационного природного фона и радионуклидов – отсутствует. Источник загрязнения подземных вод расположен в районе разработки ДПТ наблюдается в местах скопления транспорта. Основным источником загрязнения воздуха является автотранспорт.

Контроль уровня загрязнения атмосферного воздуха на рассматриваемой территории осуществляется на стационарных в районе Автовокзала и Херсонского сквера. На рассматриваемой территории по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области превышен уровень ПДК по оксиду углерода и формальдегида.

### **Охрана и рациональное использование природных ресурсов.**

Общая экологическая обстановка в районе разработки ДПТ нормальная.

Источников загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами на проектируемой территории нет.

Проектом предусматривается комплекс мероприятий, направленных на охрану окружающей среды:

- Размещение и ориентация объектов предлагаемого под строительство комплекса жилых домов, обеспечивающее продолжительность инсоляции помещений, согласно ДБН 360–92\*\*;
- Озеленение участков с высоким уровнем благоустройства, уход и очистка территории;
- Защита почв от механического, химического и бактериального загрязнения, сохранение почвенно-растительного покрова;
- Вертикальная планировка территории, обеспечивающая поверхностный сток дождевых и талых вод;
- Для защиты от акустического загрязнения вдоль магистральной уличной сети, обеспечения акустического режима, которой отвечает гигиеничным нормативам, следует обеспечивать путем применения градостроительных, строительных и конструктивных мероприятий, а также, использованием административно-организационных способов;
- Жилая застройка, детские сады и школы должны быть размещены в глубине квартала – на удалении от источников акустического загрязнения;
- Применение звукозащитных сооружений или защитных элементов в сооружениях первого эшелона застройки;
- Применение естественных и искусственных акустических экранов;
- Своевременный ремонт дорожных покрытий, прилегающих к участку внутриквартальных проездов.

### **Охрана атмосферы, водных объектов и грунтов от загрязнения.**

Территория оснащена системами водоснабжения, хозяйственной фекальной канализации, электроснабжения, отопления (центральное), сетями связи. Сброс хозяйственных вод осуществляется в городские закрытые сети.

Теплоснабжение жилых комплексов осуществляется от городской сети центрального отопления.

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

После окончания строительства территории стройплощадок должны быть очищены от мусора.

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

При производстве строительно-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 территории на этап от 3 до 7 лет предусматриваются следующие мероприятия:

- детализация проектных решений генерального плана г. Одессы в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах ДПТ с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков;
- оценивается и анализируется возможность реконструкции территории с размещением на ней жилых домов со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями;
- оценивается и анализируется возможность реконструкции территории за счет сноса ветхих домов для возможности строительства детских учреждений дошкольного и школьного образования;
- оценивается и анализируется мероприятия по устройству подземных паркингов и возможность использования существующих автостоянок для обеспечения размещения нормативного количества машино-мест;
- оценивается и анализируется необходимость увеличения вместимости предприятий обслуживания;
- определяется перечень необходимых мероприятий по упорядочению транспортно-пешеходной схемы движения в новых условиях;
- определяется необходимое количество объектов обслуживания и предложены пути решения обеспечения населения необходимым количеством объектами обслуживания;
- обеспечение занятости населения за счет создания новых объектов приложения труда.

**Основные мероприятия, которые будут выполнены в период 3-7 лет включают в себя:**

- **установление ширины улиц в красных линиях: ул. Михаила Грушевского – 50,0м, ул. Академика Воробьева – 34,0м;**
- **Установление ширин улиц в красных линиях выполнены за счет полос озеленения с целью создания нормативных ширин пешеходной сети улиц и с учетом границ земельных участков, которые переданы в собственность либо пользование;**
- **совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, наружного освещения, благоустройство и озеленение территорий вдоль проезжей части, устройство новой и модернизации существующей системы отведения ливневых стоков;**
- **устройство пешеходных аллей и дорожек вдоль проезжей части улиц и проездов;**
- **благоустройство территории жилого микрорайона с созданием озеленения общего пользования (скверы);**
- **определение мероприятий, необходимых для обеспечения движения маломобильных групп населения;**
- **обеспечение минимизации отрицательного влияния на природную среду решений, принятых при планировании и застройки территорий;**
- **санация рассматриваемой территории и упорядочение способов хранения автотранспорта;**
- **строительство 6-ти 17-ти этажного многоквартирного жилого дома;**
- **строительство встроенно-пристроенного детского дошкольного учреждения на 3 группы;**
- **комплексное благоустройство придомовой территории;**
- **устройство внутри дворовых подъездов, организация придомовых площадок различного назначения, организация озеленения микрорайонного значения, строительство объектов инженерной инфраструктуры, организация мест хранения легкового автотранспорта;**
- **устройство пожарных резервуаров.**

### 23. Техничко-экономические показатели.

| №№<br>пп          | Показатели   | Единица<br>измерения                               | Сущест-<br>вующее<br>состояние | Первый<br>этап<br>(3-7 лет) | Расчетный<br>срок<br>(2031г.) |
|-------------------|--|--|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>Территория</b> |  |  |                                |                             |                               |
| <b>1.</b>         | Территория в границах проекта, в том числе:  | га/%   | <u>42,66</u><br>100            | <u>42,66</u><br>100         | -                             |
|                   | - жилая застройка<br>в том числе:  | га/%   | <u>13,57</u><br>32             | <u>20,17</u><br>47          | -                             |
|                   | а) кварталы усадебной застройки  | га/%   | <u>4,39</u><br>10              | <u>4,39</u><br>10           | -                             |
|                   | б) кварталы многоэтажной застройки<br>(с учетом общежитий)   | га/%   | <u>9,18</u><br>22              | <u>15,78</u><br>37          | -                             |
|                   | - площадки учреждений и предприятий<br>обслуживания (кроме предприятий и<br>учреждений микрорайонного значения)                                    | га/%   | <u>6,9</u><br>16               | <u>0,3</u><br>1             | -                             |
|                   | - зеленые насаждения (кроме зеленых<br>насаждений микрорайонного значения)   | га/%   | =<br>-                         | <u>0,99</u><br>2            | -                             |
|                   | - в том числе, природоохранного значения   | га/%   | =<br>-                         | =<br>-                      | -                             |
|                   | - улицы, площади (кроме улиц и площадей<br>микрорайонного значения)  | га/%   | =<br>-                         | <u>10,78</u><br>25          | -                             |
|                   | - территории (участки) застройки другого<br>назначения (деловой, производственной,<br>коммунально-складской, курортной,<br>оздоровительной и т.п.) | га/%   | <u>9,6</u><br>23               | <u>9,6</u><br>23            | -                             |
|                   | - другие территории  | га/%   | <u>12,59</u><br>29             | <u>0,82</u><br>2            | -                             |
| <b>Население</b>  |  |  |                                |                             |                               |
| <b>2.</b>         | Численность населения, всего в том числе:  | тыс. чел.  | 4,018                          | 9,710                       | -                             |
|                   | - в усадебной застройке  | тыс. чел.  | 0,620                          | 0,620                       | -                             |
|                   | - в многоквартирной застройке (с учетом<br>общежитий)  | тыс. чел.  | 3,398                          | 9,090                       | -                             |
|                   | Плотность населения  | чел./га  | 296                            | 481                         | -                             |
|                   | - в усадебной застройке  | чел./га  | 141                            | 141                         | -                             |
|                   | - в многоквартирной застройке (с учетом<br>общежитий)  | чел./га  | 370                            | 576                         | -                             |
| <b>Жилой фонд</b> |  |  |                                |                             |                               |
| <b>3.</b>         | Жилой фонд, всего<br>в том числе:  | тыс.м <sup>2</sup><br>общей<br><u>площади</u><br>% | <u>110,149</u><br>100          | <u>262,079</u><br>100       | -                             |
|                   | - усадебной  | тыс.м <sup>2</sup><br>%                            | <u>0,96</u><br>1               | <u>0,96</u><br>1            | -                             |
|                   | - многоквартирной  | тыс.м <sup>2</sup><br>%                            | <u>109,189</u><br>99           | <u>261,130</u><br>99        | -                             |
|                   | Средняя жилищная обеспеченность,   | м <sup>2</sup> /чел.                               | 27,4                           | 26,9                        | -                             |

|    |  |   |           |           |   |
|----|--|---|-----------|-----------|---|
|    | В том числе:   |   |           |           |   |
|    | - усадебной  | м <sup>2</sup> /чел.                    | 15,5      | 15,5      | - |
|    | - многоквартирной  | м <sup>2</sup> /чел.                    | 32,0      | 28,7      | - |
|    | Убытие жилого фонда  | тыс. м <sup>2</sup><br>общей<br>площади | -         | -         | - |
|    | Снос жилых домов для проведения<br>реконструкции существующей застройки                  | тыс. м <sup>2</sup><br>квартир          | -         | -         | - |
|    | <b>Учреждения и предприятия обслуживания</b>   |   |           |           |   |
|    | Дошкольные учебные заведения   | мест                                    | -         | 75        | - |
|    | Общеобразовательные учебные заведения  | учеников                                | -         | -         | - |
|    | Средние специальные учебные заведения  | учащихся                                | *         | *         | - |
|    | Высшие учебные заведения   | студентов                               | *         | *         | - |
|    | Поликлиники  | посещений<br>в смену                    | -         | 233       | - |
|    | Спортивные залы общего использования   | м <sup>2</sup> площади<br>пола          | -         | 776,8     | - |
|    | Открытые плоскостные сооружения в жилом<br>квартале (микрорайоне)                        | га                                      | -         | 0,097     | - |
|    | Помещения для физкультурно-<br>оздоровительных занятий в жилом квартале<br>(микрорайоне) | м <sup>2</sup> общей<br>площади         | 650,0     | 650,0     | - |
|    | Библиотеки   | тыс. единиц<br>хранения                 | -         | -         | - |
| 4. | Магазины   | м <sup>2</sup> торговой<br>площади      | -         | 971       | - |
|    | Предприятия общественного питания  | мест                                    | 50        | 68        | - |
|    | Учреждения бытового обслуживания   | раб. мест                               | -         | 19        | - |
|    | Оздоровительные учреждения   | Мест                                    | -         | -         | - |
|    | <b>Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт</b>                           |   |           |           |   |
|    | Протяженность улично-дорожной сети, всего<br>(существующая, строящаяся) в том числе:     | км                                      | 3,78      | 3,78      | - |
|    | - магистральные улицы общегородского<br>значения   | км                                      | 2,94      | 2,94      | - |
|    | - магистральные улицы районного значения   | км                                      | 0,84      | 0,84      | - |
|    | Количество транспортных развязок в разных<br>уровнях                                     | ед.                                     | -         | -         | 1 |
|    | Количество подземных и надземных<br>пешеходных переходов                                 | ед.                                     | -         | -         | 1 |
|    | Протяженность линий наземного<br>общественного транспорта (по осям улиц)<br>всего:       | км                                      | 2,98      | 2,98      | - |
|    | в том числе:   |   |           |           |   |
|    | - трамвай  | км                                      | -         | -         | - |
|    | - троллейбус   | км                                      | 1,47      | 1,47      | - |
|    | - автобус (маршрутное такси)   | км                                      | 1,89+1,09 | 1,89+1,09 | - |
| 5. | Плотность сети наземного общественного<br>транспорта<br>(по осям улиц)                   | км/ км <sup>2</sup>                     | 6,93      | 6,93      | - |
|    | Гаражи для постоянного хранения легковых<br>автомобилей                                  | машино-мест                             | 285       | 285       | - |

|  |  |                           |      |                   |   |
|--|--|---------------------------|------|-------------------|---|
|  | Гаражи для временного хранения легковых автомобилей  | машино-мест               | *    | *                 | - |
|  | Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей                  | машино-мест               | 895  | 1901              | - |
| 6.   | <b>Инженерное оборудование</b>   |                           |      |                   |   |
|  | <i>Водоснабжение</i>   |                           |      |                   |   |
|  | Водопотребление, всего   | тыс. м <sup>3</sup> сутки | 2,02 | 4,43              | - |
|  | <i>Канализация</i>   |                           |      |                   |   |
|  | Суммарный объем сточных вод  | тыс. м <sup>3</sup> сутки | 2,02 | 4,43              | - |
|  | <i>Электроснабжение</i>  |                           |      |                   |   |
|  | Потребление суммарное  | МВт                       | 6,5  | 9,38              | - |
|  | в том числе, на бытовые нужды  | МВт                       | 4,7  | 7,5               | - |
|  | Количество квартир, оборудованных электроплитами   | ед.                       | *    | *                 | - |
|  | <i>Газоснабжение</i>   |                           |      |                   |   |
|  | Расход газа, всего   | млн. м <sup>3</sup> год   | *    | *                 | - |
|  | - в том числе на коммунально-бытовые услуги  | млн. м <sup>3</sup> год   | *    | *                 | - |
|  | Протяженность газовых сетей (строительство)  | км                        | *    | *                 | - |
|  | <i>Теплоснабжение</i>  |                           |      |                   |   |
|  | Потребление суммарное  | Гкал/час                  | 5    | *                 | - |
| Протяженность сетей (строительство, переключивание)                          | км   | -                         | *    | -                 |   |
| <b>Инженерная подготовка и благоустройство</b>                               |  |                           |      |                   |   |
| 7.   | Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовке по различным причинам | га/% от тер.              | -    | <u>6,59</u><br>15 | - |
|  | Протяженность закрытых водостоков  | км                        | *    | *                 | - |
| <b>Охрана окружающей среды</b>   |  |                           |      |                   |   |
| 8.   | Санитарно-защитные зоны, всего   | га                        | -    | -                 | - |
|  | - в том числе, озелененные   | га                        | -    | -                 | - |
| <b>Ориентировочная стоимость строительства (указать в ценах какого года)</b> |  |                           |      |                   |   |
| 9.   | Общая стоимость жилищно-гражданского строительства   | млн. грн.                 | *    | *                 | - |
|  | в том числе:   |                           |      |                   |   |
|  | - жилищное   | млн. грн.                 | *    | *                 | - |
|  | - учреждения и предприятия обслуживания  | млн. грн.                 | *    | *                 | - |
|  | Улично-дорожная сеть и пассажирский транспорт  | млн. грн.                 | *    | *                 | - |
|  | в том числе:   |                           |      |                   |   |
| - 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<br>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.

### Прилагаемые материалы.

1. Квалификационный сертификат ответственного исполнителя отдельных видов работ (услуг), связанных с созданием объектов архитектуры серия АА № 001467.