

ЧП «Ретроград»

# ОДЕССА

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДЕТАЛЬНЫЙ  
ПЛАН ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ  
ПОСМИТНОГО, ФОНТАНСКОЙ ДОРОГИ,  
ПЕДАГОГИЧЕСКОГО ПЕРЕУЛКА, УЛИЦЫ  
ТЕНИСТОЙ В Г. ОДЕССА

Заказчик: УАГ Одесского городского совета

г. ОДЕССА, 2017г.

ПП «Ретроград»  
Квалификационный сертификат АА № 003219

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ПОСМИТНОГО,  
ФОНТАНСКОЙ ДОРОГИ, ПЕДАГОГИЧЕСКОГО  
ПЕРЕУЛКА, УЛИЦЫ ТЕНИСТОЙ В г. ОДЕССА**

**Часть 1**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

**Директор**

**Е.И. Марченко**

**Главный архитектор  
проекта**

**В.П. Шинкаренко**

Инв. №	Подпись и дата	Зам. инв. №

г. ОДЕССА, 2017г.

Проект Внесения изменений в детальный план территории в границах улиц Посмитного, Фонтанской дороги, Педагогического переулка, ул. Тенистая в г. Одесса, разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.

Главный архитектор проекта  
декабрь 2017г.

В.П. Шинкаренко

М.П.

Квалификационный сертификат  
архитектора серия АА № 003219

#### АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Фамилия, инициалы	Должность	Подпись
Шинкаренко В.П.	ГАП	
Мироненко В.И.	Архитектор	
Герасименко Т.В	Архитектор	
Кожухар И.В.	Архитектор	



## СОСТАВ ПРОЕКТА

Часть 1. Пояснительная записка

Приложения

Часть 2. Графические материалы

### I. Пояснительная записка

#### Содержание

1. Общая часть.....	7
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий.....	9
3. Оценка существующей ситуации.....	12
3.1. Состояние окружающей природной среды.....	12
3.2. Использование территории.....	14
3.3. Характеристика застройки, объектов культурного наследия, земель историко-культурного назначения, инженерного оборудования, транспорта.....	15
3.4. Озеленение и благоустройство.....	20
3.5. Планировочные ограничения.....	21
4. Распределение территории по функциональному использованию, размещение застройки, структура застройки, её этажность, плотность.....	23
5. Характеристика видов использования территории.....	24
6. Предложения по установлению режима застройки территории, предусмотренных под перспективную градостроительную деятельность.....	25
7. Преобладающие, сопутствующие и допустимые виды использования территорий, градостроительные условия и ограничения.....	25
8. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	41
9. Жилищный фонд и расселение.....	42
10. Система обслуживания население, размещение основных объектов обслуживания.....	47

11. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, размещение гаражей и автостоянок.....	53
12. Инженерное обеспечение, размещение инженерных сетей, сооружений.....	57
13. Инженерная подготовка и инженерная защита территории, использование подземного пространства.....	59
14. Комплексное благоустройство.....	61
15. Градостроительные мероприятия по улучшению состояния окружающей среды.....	62
16. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3-х до 7 лет.....	63
17. Перечень исходных данных.....	64
18. Основные технико-экономические показатели детального плана территории.....	66

**Приложения:** ксерокопии решений органа местного самоуправления, задания на разработку ДПТ и исходных данных.

### Часть 3. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

№ п/п	Наименование чертежей	Формат	Масштаб	Шифр
1	Схема расположения территории в планировочной структуре города	A-2	1:10 000	ДПТ-1
2	План существующего использования территории	A-0	1:1000	ДПТ-2
3	Экспликация земельных участков (начало)	A-3	-	ДПТ-3
4	Экспликация земельных участков (окончание)	A-3	-	ДПТ-4
5	Опорный план.	A-0	1:1000	ДПТ-5
6	Схема планировочных ограничений	A-2	1:2000	ДПТ-6
7	Проектный план	A-0	1:1000	ДПТ-7
8	План красных линий	A-2	1:2000	ДПТ-8
9	Поперечный профиль улиц	A-3	1:200	ДПТ-9
10	Поперечный профиль улиц	A-3	1:200	ДПТ-10
11	Поперечный профиль улиц	A-3	1:200	ДПТ-11
12	Поперечный профиль улиц	A-3	1:200	ДПТ-12
13	Схема организации движения транспорта и пешеходов	A-2	1:2000	ДПТ-13
14	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	A-2	1:2000	ДПТ-14
15	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	A-2	1:2000	ДПТ-15
16	Схема зонирования территории	A-2	1:2000	ДПТ-16
17	Схема размещения учреждений здравоохранения с указанием их радиуса обслуживания	A-3	1:5000	ДПТ-17
18	Схема размещения предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания с указанием их радиуса обслуживания	A-3	1:5000	ДПТ-18
19	Схема размещения учебных заведений с указанием их радиуса обслуживания	A-3	1:5000	ДПТ-19

## **Часть 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект внесения изменений в Детальный план территории в границах улиц Посмитного, Фонтанской дороги, Педагогического переулка, Тенистой в г. Одессе, разработан на основании решения Одесского городского совета от 08.11.2017р. № 2598-VII и задания на проектирование, утверждённого управлением градостроительства и архитектуры Одесского городского совета.

Проект внесения изменений в ДПТ разработан в соответствии с действующим законодательством, нормами и стандартами:

- ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ЗУ «Про основи містобудування»;
- ЗУ «Про охорону культурної спадщини»;
- ЗУ «Про охорону археологічної спадщини»;
- ЗУ «Про архітектурну діяльність»;
- ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- ЗУ «Про благоустрій населених пунктів»;
- Постанова КМУ від 25.05.2011р. № 555 «Про затвердження порядку проведення громадських слухань, щодо урахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні»;
- Постанова КМУ від 26.07.2001р. №878 «Про затвердження Списку історичних населених місць України»;
- Земельний кодекс України;
- ДБН 360-92\*\* «Планування та забудова міських та сільських поселень»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України»;
- ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».
- ДБН В.2.3-15:2005 «Житлові будинки. Основні положення»;
- СанПіН № 173/96;
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»;
- ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (Зонінг);
- ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці і дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

При разработке проекта были использованы следующие материалы:

- Топографическая съёмка территории, М 1:2000 и 1:500, предоставленная заказчиком;
- Материалы генерального плана г. Одесса (ГНИИПГ «Дипромисто», 2015р.);

Івв.№	Підпис та дата	Змін.інв. №					-/17- ПЗ	7
			Зм	Кіл-ть	Аркуш	№ док		

- Материалы детального плана территории в границах улиц Посмитного, Фонтанской дороги, Педагогического переулка, Тенистой в г. Одесса (КП «Одеспроект», 2013г.);
- Материалы плана зонирования территории г. Одесса (ООО ин-т «Харьковпроект», 2016г.).

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

В проекте использованы проекты-аналоги предлагаемых к строительству общественных сооружений с технико-экономическими показателями, которые не противоречат решениям генерального плана и соответствуют государственным строительным нормам.

Согласно п. 7.4 ДБН Б.1.1-14:2012, основанием для внесения изменений в детальный план территории 2013 года может быть:

- изменение функционального назначения территории;
- изменение вида территориальной зоны, преобладающих и допустимых видов использования;
- совершенствование архитектурно-композиционного решения.

В соответствии с ДБН Б.1.1-14:2012 п.4.5, в проекте учитываются инвестиционные намерения строительства на этапе реализации от 3 до 7 лет и представляются ориентировочные показатели на расчётный этап генерального плана населенного пункта.

В нашем случае инвестор-застройщик имеет намерение осуществить застройку в границах внесения изменений в ДПТ на участке Фонтанская дорога, 55а за 7 лет.

Таким образом, расчётный этап проекта совпадает с первым этапом реализации генерального плана города - 7 лет.

Настоящий проект внесения изменений в ДПТ рассматриваемой территории, выполненный КП «Одеспроект» в 2013 году, потребовал внесения изменений в «План зонирования территории г. Одесса», разработанный «ООО ин-т «Харьковпроект» и утверждённый в 2016 году - см. лист ДПТ-16.

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

Инв.№	Подпись и дата	Зам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	-/17- ПЗ	

## 2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИРОДНЫХ, СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЙ

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- максимальная 70 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

- среднегодовое количество 410 мм: в т. ч. тёплый период – 236 мм, холодный – 138 мм,
- среднесуточный максимум 19 мм;
- наблюденный максимум - 599 мм (1952 р.).

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%

Змін.інв. №							Аркуш
Підпис та дата							9
Івв.№							-/17- ПЗ
	Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	

Согласно строительно-климатическому районированию (ДБН 360-92\*\*), территория относится к III Б подрайону III строительно-климатического района, для которого ориентация окон жилых комнат односторонних квартир в пределах сектора горизонта от 310 до 50 и от 200 до 290 не допускается.

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

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

#### Геологическое строение

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

Размещение территории на северном склоне Украинской Причерноморской впадины определило геологическое строение территории, которая покрыта мощной толщей разновозрастных осадочных пород. Верхний инженерно-геологический слой является сплошным слоем четвертичных отложений, представленных глинами, суглинками лессовидными, известняками, которые залегают на неогеновых глинах. В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 "Строительство в сейсмических районах Украины" согласно карты „ОСР 2004-А Украины“ для проектирования и строительства объектов и сооружений массового гражданского, промышленного назначения, различных жилищных объектов в городской и сельской местности, территория относится к сейсмичной зоне 7 баллов.

#### Инженерно-строительная оценка

Напряженная инженерно-геологическая ситуация обусловлена наличием небезопасных геологических процессов природного и антропогенного происхождения – подработка территории выработками, подъем уровня грунтовых вод до 5,0 м, просадочность лессовидных грунтов.

Основная территория расположена на западном склоне правого борта Аркадийской балки. Абсолютные отметки территории составляют 33,9-46,9 м.

Змін.інв. №							1п/17- ПЗ	Аркш 10
	Підпис та дата							
Інв.№	Змін.	Кіл-ть	Аркш	№ док	Підпис	Дата		

В юго-восточной части территории проходит граница оползневой опасности и расположена незначительная сеть подземных выработок.

Организация поверхностных стоков Южного района происходит закрытой сетью дождевой канализации со сбором и отведением вод в Черное море выпуском в районе Аркадии. Очистные сооружения дождевых вод отсутствуют.

Длина выпуска в районе Аркадии (поблизости КНС №8) составляет около 100 м. Диаметр коллектора - 2000 мм. Во время аварий на насосной станции происходит сброс неочищенных хозяйственно-бытовых стоков непосредственно в море.

Социально-экономические и градостроительные условия рассматриваемой территории характеризуются следующим:

- рассматриваемый участок жилого района «5-9 ст. Большого Фонтана» является участком реконструкции существующей застройки. Примеры этому налицо: строящиеся жилые здания по Клубничному переулку, по ул. Педагогической угол Педагогического переулка, инвестиционные намерения настоящего проекта внесения изменений в ДПТ 2013 года.
- В настоящее время рассматривается вопрос о застройке ряда других участков в границах разработки ДПТ.
- Градостроительные условия рассматриваемой территории более чем благоприятные.
- Участок расположен в районе 7-й ст. Б.Фонтана, на пересечении Фонтанской дороги и ул. Посмитного - ул. Чубаевской, пересечении нескольких автобусных маршрутов и маршрутных такси.
- Кроме того, эскизным проектом застройки участка в границах ул. Фонтанской дороги, Черняховского, Педагогической и ул. Посмитного, разработанным ОАО «Одесгражданпроект» в 1998 году, рассматриваемый участок подлежал застройке жилыми зданиями повышенной этажности со сносом существующей усадебной застройки.

Змін. інв. №							Аркуш
Підпис та дата							11
Інв. №	Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-/17- ПЗ

### 3. ОЦЕНКА СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СИТУАЦИИ

#### 3.1. Состояние окружающей среды

##### Атмосферный воздух

По метеорологическим условиям г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт). Контроль уровня загрязнения рассматриваемой территории осуществляется на стационарном посту № 8 системы Гидромета по ул. Французский бульвар. На рассматриваемой территории уровень ПДК колеблется в границах 0,5-0,8 (в пределах допустимого).

##### Грунты

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

Уровни загрязнения грунтов находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения воздуха является автотранспорт. При этом фактор загрязнения не относится к планировочным ограничениям, он находится в постоянно динамическом состоянии и зависит от многих составляющих. Система организации дорожного движения, которая намечена комплексом мероприятий генерального плана города, направлена на решение данной проблемы.

##### Радиационное состояние

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

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

Ів.№	Підпис та дата	Змін. інв. №					-/17- ПЗ	Аркуш 12
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		

## Электромагнитный фон

Источники излучения электромагнитных волн выявлены в виде радиотехнических объектов „сотовой” спутниковой связи. Их размещение осуществляется на основании санитарных паспортов, разработка которых регламентируется специальными расчетами в каждом конкретном случае органами охраны здоровья.

Главным критерием их размещения является мощность и высота размещения антенн с учетом высотности прилегающей застройки. В плане градостроительного развития территории объекты мобильной связи не являются лимитирующим фактором.

## Акустический режим

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

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБА	Превышение допустимого уровня шума, дБА	Шумозащитный разрыв, м
ул. Фонтанская дорога	1570	50	10	75	10	42
ул. Посмитного	1410	40	10	73	8	30

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

Лист №	Змін. інв. №	Підпис та дата					-/17- ПЗ	13
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		

### 3.2. Использование территории

В 1986 году Одесским филиалом института «Гипроград» был разработан проект детальной планировки жилого района 1-9 «5-9 ст. Б. Фонтана», согласно планировочной структуры которого, рассматриваемый квартал является микрорайоном „А-Б”. Микрорайон формировался, как микрорайон жилой застройки с предприятиями обслуживания.

На сегодняшнее время в границах квартала размещается жилая застройка, представленная многоэтажной, блокированной малоэтажной и индивидуальной. Учреждения обслуживания, расположенные на территории квартала, как правило, встроены в жилые дома.

Современное распределение территории в пределах разработки проекта приводится ниже, в таблице 3.2.

таблица 3.2

№№	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Застройка, всего	11,53	32,4
	в том числе:		
1.1	Жилая	9,76	27,43
1.2	Нежилая	1,77	4,97
1.3	Зелёные насаждения общего пользования	2,2	6,18
1.4	Улицы, проезды, площади, автостоянки	21,85	61,41
Всего		35,58	100

Змін. інв. №	Підпис та дата						-/17- ПЗ	14
		Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис		

### 3.3. Характеристика застройки, объектов культурного наследия, земель историко-культурного назначения, инженерного оборудования, транспорта

Рассматриваемая территория расположена в Приморском административном районе города.

Рассматриваемая территория ограничена: с севера – пер. Педагогическим, далее многоэтажной жилой застройкой и территорией поликлиники Одесского национального медицинского университета; с востока – ул. Тенистая, далее многоэтажной жилой застройкой и территорией санатория «Молдова»; с юга – ул. Посмитного, далее много-этажной жилой застройкой; с запада – ул. Фонтанская дорога и далее, 5-ти этажной жилой застройкой.

Территория разработки ДПТ - 35,58 га.

На территории кварталов размещена жилая и общественная застройка, приведенная в таблице 3.3.

таблица 3.3

№№	Наименование	Адрес
1	Консульство республики Молдова	ул. Посмитного, 2/2б
2	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	ул. Посмитного, 4-8
3	Торгово-сервисный центр «Автостекло»	ул. Посмитного, 8а
4	Производственно-строительная компания «ВеСТТ»	
5	Медицинский центр «Букрат»	ул. Посмитного, 10
6	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	ул. Посмитного, 10-12
7	Магазин товаров для строительства и ремонта «Благострой»	ул. Посмитного, 14
8	4-х этажный жилой дом	ул. Посмитного, 16
9	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	ул. Посмитного, 18
10	5-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	ул. Посмитного, 20
	Салон красоты «Вита»	
	Магазин хозяйственных товаров	
	Цветочный салон «Цветы от Екатерины»	
	Магазин штор и карнизов «Шторы Анталема»	
11	Туристическое агентство «ArtFly»	ул. Посмитного, 22
	10-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	
	Медицинский центр «Адонис»	
	Клиника стоматологии «Белый клык»	
	Торговая фирма «Сезам-Украина»	
	Страховая компания «Универсальная»	
Салон красоты «Amazonia»		

Инв.№  
Подпись и дата  
Зам. инв. №

продолжение таблицы 3.3

№ №	Наименование	Адрес
12	«Имексбанк»	ул. Посмитного, 24
13	6-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	Фонганская дорога, 51
	КБ «Инвестбанк»	
	Салон красоты «Колорит»	
	Ломбард «Синдикат+»	
	Торговая фирма ООО «Спец-автотехника-М»	
14	5-ти этажный жилой дом	Фонганская дорога, 51а
15	5-ти этажный жилой дом	Фонганская дорога, 51б
16	5-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	Фонганская дорога, 53
	Агентство недвижимости «Альянс»	
	Салон-магазин оптики «Блиц Оптика»	
	Агентство недвижимости ООО «Капитал»	
	Магазин кофе и кофемашин «Мока-Лока»	
	Охранное агентство «Орион-Юг»	
	Магазин детских товаров «Смайлик»	
	Курсы английского языка «АВС»	
	Магазин косметики и бытовой химии «Сапо»	
17	5-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	Фонганская дорога, 55
	Магазин оборудования для очистки воды «Аквадом»	
	Банкомат КБ «ПриватБанк»	
	Суши-бар «Катотока»	
	Салон красоты «Лидер»	
	Книжный магазин «Мир сказки»	
	Нотариусы Гурская О.В. и Колодяжная А.В.	
	Магазин кондитерских изделий «Сладко»	
	Стоматологический кабинет	
18	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	Фонганская дорога, 55б-ж
19	5-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	Фонганская дорога, 57
	Салон красоты «Альтаир»	
	Президент, ООО, сеть агентств недвижимости Sawadee, салон тайского массажа	
20	9-ти этажный жилой дом	Фонганская дорога, 57а
21	5-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	Фонганская дорога, 59
	Агентство недвижимости «Александр-N»	
	Зоосалон «Мистер дог»	
	Аптека, ЧП Анкор Фарм	

Івв.№	Змін. інв. №
	Підпис та дата

Змі	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
-----	--------	-------	-------	--------	------

-17- ПЗ

продолжение таблицы 3.3

№ №	Наименование	Адрес
22	5-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	Фонтанская дорога, 61
	Аптека «Арника»	
	Банкомат ПАО «Erste Bank»	
	Магазин женской одежды и сумок	
	Салон-магазин «Мир чистоты»	
	Рекламно-полиграфический центр «Сакура»	
	Торгово-копировальный центр	
	Торговая компания «Oriflame»	
	Магазин нижнего белья «Sealine»	
	Магазин детской одежды «Shopoland»	
	23	
Торгово-сервисный центр «Елефант»		
24	2-х этажные индивидуальные жилые дома	пер. Педагогический, 1
25	5-ти этажный жилой дом	пер. Педагогический, 3/1
26	5-ти этажный жилой дом	пер. Педагогический, 3/2
27	6-ти этажный жилой дом	пер. Педагогический, 3/3
28	9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	пер. Педагогический, 3/4
	Торговая компания «Глобал Групп»	
	Строительная фирма «Олми»	
	Студия красоты «Шлейф»	
29	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	пер. Педагогический, 3-5
30	10-ти этажный жилой дом	ул. Педагогическая, 16
31	10-ти этажный жилой дом	ул. Педагогическая, 16а
32	Блокированная малоэтажная застройка	ул. Педагогическая, 25
		ул. Педагогическая, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5
33	Супермаркет «Честор»	ул. Педагогическая, 25/48
34	13-ти этажный жилой дом	ул. Педагогическая, 27
35	Креативное агентство «Red Cat»	
36	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	ул. Педагогическая, 30-40
37	9-ти этажный жилой дом	ул. Педагогическая, 46
38	9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями	ул. Педагогическая, 46а
	Городское отделение связи №62	
	ЖКС Фонтанский	
	Ощадбанк, ПАО, Приморский район	
39	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	ул. Педагогическая, 52-58
40	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	пер. Клубничный, 10-24

Змін. інв. №

Підпис та дата

Ім'я, №

Змін Кіл-ть Аркуш № док Підпис Дата

-17- ПЗ

17

продолжение таблицы 3.3

№ №	Наименование	Адрес
41	Апартаменты «Александрина»	пер.Клубничный,17
42	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	пер.Клубничный,17-23
43	Котельная	пер. Клубничный, 20
44	5-ти этажный жилой дом	пер. Клубничный, 25
45	5-ти этажный жилой дом	пер. Клубничный, 27
46	5-ти этажный жилой дом	пер. Клубничный, 29
47	11-ти этажный жилой дом	пер. Клубничный, 31
48	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	ул. Тенистая, 14-20
49	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	пер. Байкал
50	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	пер. Виноградный
51	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	пер. Волна

Согласно письма управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Одесской облгосадминистрации от 11.12.2017г. № 01-13/3484сп, по имеющейся в управлении архивной, картографической и научной документации, на территории в границах ДПТ объектов культурного наследия, определённых п.2 ст.2 Закона Украины «Об охране культурного наследия» и принятых под охрану государства в определённом действующим законодательством Украины порядке, а также объектов археологического наследия, не зафиксировано.

Рассматриваемая территория в границах разработки ДПТ не входит в границы исторических ареалов и не принадлежит к зонам охраны памятников.

Относительно определения историко-культурной ценности 2-этажного строения по ул. Посмитного, 24, то в настоящее время управление проводит сбор необходимой информации по данному вопросу.

Учитывая, что Постановлением КМУ от 26.07.2001г. № 878 г.Одесса занесена в список исторических населённых мест Украины, в соответствии с требованиями действующего памятничноохранного законодательства Украины, а также согласно ст. 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия», ст. 19 Закона Украины «Об охране археологического наследия», если во время проведения земельных работ обнаружен объект археологического или исторического характера,

Івн.№	Підпис та дата	Змін. інв. №					-/17- ПЗ	18
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		



Территория в границах разработки ДПТ характеризуется достаточно развитой системой инженерного оборудования и транспортной инфраструктуры.

Улица Фонтанская дорога является магистральной улицей общегородского значения и входит в перечень наиболее нагруженных транспортных направлений города.

Улица Посмитного – магистральная улица районного значения.

Улицы Тенистая и Педагогическая - улицы местного значения, связывающие застройку с улицами Посмитного и Черняховского.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтовое покрытие.

Кроме автомобильного транспорта, рассматриваемую территорию обслуживает городской электро- и автобусный транспорт: трамвай № 17, 18, 19, маршрутные такси № 127, 146, 168, 185, 223. Остановочные пункты городского транспорта находятся на Фонтанской дороге и ул. Посмитного.

Для улицы Посмитного характерно и интенсивное пешеходное движение, учитывая близкое расположение пляжно- рекреационной зоны «Аркадия».

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

Змін. інв. №						
Підпис та						
Інв. №						
Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-/17- ПЗ
						19

### 3.4. Озеленение и благоустройство

Система зелёных насаждений рассматриваемой территории и прилегающих территорий представлена объектами зелёного строительства улиц Посмитного, Фонтанской дороги, Тенистой, Педагогической и зелёными насаждениями жилой застройки. На прилегающей территории на пересечении Фонтанской дороги и ул. Постмитного расположен сквер, ориентировочной площадью 1,4 га. Непосредственно на рассматриваемой территории площадь зелёных насаждений составила 2,2 га.

Комплексное благоустройство территории в границах детального плана практически отсутствует.

Требуют ремонта внутриквартальные проезды, тротуары, площадки временного хранения автотранспорта (гостевые автостоянки), бордюрные ограждения, поребрики и т.д. Отсутствует какое-либо комплексное единое решение остановок общественного транспорта, скамей для отдыха, урн для мусора и т.д.

Змін. інв. №								
	Підпис та дата							
Інв. №							-/17- ПЗ	20
Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата			

### 3.5. Планировочные ограничения на земельный участок

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

Санитарно-защитные зоны от автостоянок приняты исходя из числа машиномест и составляют:

- 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.);
- 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.);
- 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.);
- санитарно-защитная зона котельной – 20м (уточняется расчётом).

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

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

Зоны охраны памятников культурного наследия, археологических территорий, исторического ареала населенного пункта

В 2008 г. утверждена приказом Министерства культуры и туризма Украины №728/0/16-08 от 20.06.2008 г. научная работа «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г.Одессы» (НИИ памятникоохранных исследований - г. Киев). Рассматриваемая территория не входит в границы исторических ареалов г. Одессы. В границах территории разработки объекты культурного наследия и объекты археологического наследия не зафиксированы. Земли историко-культурного назначения отсутствуют.

Восточная часть территории граничит с комплексной охранной зоной отдельных групп памятников - «Аркадия». Постановлением КМУ от 26.07.2001г. № 878 г.Одесса занесена в список исторических

Інв.№	Підпис та дата	Змін. і нв. №					-/17- ПЗ	21
			Змін.	Кіл-ть	Арқуш	№ док		

населённых мест Украины. В соответствии с требованиями действующего памятничкоохранного законодательства Украины, а также согласно ст. 36, 37 Закона Украины «Об охране культурного наследия», ст. 19, 22 Закона Украины «Об охране архелогического наследия» и государственных строительных норм, регламентируется порядок проведения земляных работ на конкретном объекте, а также согласование этих работ с органами охраны культурного наследия.

#### Прибережные защитные полосы, водоохранные зоны

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

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

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

#### Зоны особого режима использование земель около военных Объектов Вооруженных Сил Украины и других военных формирований, в приграничной полосе

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

#### Границы красных линий улиц

Границы красных линии улиц составляют:

- ул. Фонтанской дороги – 50 м
- ул. Посмитного – 30 и 25 м
- ул. Тенистой – 17,5 м
- ул. Педагогической – 15 м
- Клубничного переулка – 10 м

Ів.№	Підпис та дата	Змін. і інв. №					-/17- ПЗ	22
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		

#### 4. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПО ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ, РАЗМЕЩЕНИЕ ЗАСТРОЙКИ, СТРУКТУРА ЗАСТРОЙКИ, ЕЁ ЭТАЖНОСТЬ, ПЛОТНОСТЬ

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

Схемой функционально-планировочной организации территории предусматривается выделение отдельных зон по видам застройки: индивидуальной, блокированной, средней и повышенной этажности.

Следует констатировать, что функциональное использование территории, охваченной ДПТ, определялось проектами генерального плана г. Одесса 1989 и 2013 годов. Проектом детальной планировки жилого района I-9 «5-9 ст. Б.Фонтана» (Одесский филиал «Гипрограда», 1986г.), эскизным проектом застройки территории, ограниченной улицами Фонтанской дороги, Черняховского, Педагогической и Посмитного (ОАО «Одесгражданпроект», 1998г.), детальным планом территории (КП «Одеспроект», 2013г.).

Каждый из упомянутых проектов уточнял отдельные элементы застройки территории без изменения её функционального использования.

Этажность отдельных объектов уточняется проектом застройки и рабочей документацией с учётом действующих норм и стандартов, условий инсоляции жилых помещений проектируемой и существующей застройки и т.д.

Плотность застройки, как она упоминается в п. 6.1.5 раздела ДБН Б.1.1-14:2012, в нормах не существует. Этот же показатель упоминается и в «Порядке предоставления градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка, их состав и содержание», п.1.2 (Приказ Минрегиона от 07.07.2011г. № 109).

В ДБН 360-92\*\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.3.7, изложены требования к одному показателю плотности - «Плотности населения».

Так как рассматриваемая детальным планом территория является кварталом с неполным комплексом учреждений и предприятий местного значения, то соответственно, плотность населения ориентировочно может составлять в пределах 200-400 чел. /га, т.е. в пределах норм.

Змін. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

## 5. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

В целом, планировочная композиция квартала подчинена созданию комфортных условий для проживания населения в жилой застройке и отдыха отдыхающих в курортно-рекреационных учреждениях. В жилых дворах размещается набор площадок для отдыха, игр детей, спортивных и хозяйственных.

Детальным планом учитываются инвестиционные проекты:

- ООО «Гефест», по размещению жилого комплекса и спортивно-оздоровительного комплекса (пер. Клубничный, 24), жилого комплекса и детского сада (ул. Педагогической, 23) - в стадии строительства;
- ЖСК «Гармония», по размещению жилого комплекса и гаража (ул. Посмитного, 18-20).
- Одесского комитета ветеранов войны в Афганистане по размещению 2-х жилых домов (ул. Педагогическая, 20):
- ООО «Будстрой», по размещению жилого здания по Фонтанской дороге, 55-а со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания и подземным гаражом.

Разработанный зонинг предоставляет достаточно широкую номенклатуру видов использования территории (по соответствующим зонам). Кроме того, зонинг учитывает существующую тенденция освоения как отдельных, так и целых кварталов под современную застройку жилыми и общественными зданиями. При необходимости в зонинг могут вноситься изменения по решениям местных органов самоуправления.

Инв. №	Змін. №	Підпис та дата					-/17- ПЗ	24
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		

## 6. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО РЕЖИМА ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИЙ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ПОД ПЕРСПЕКТИВНУЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

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

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

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

## 7. ПРЕОБЛАДАЮЩИЕ, СОПУТСТВУЮЩИЕ И ДОПУСТИМЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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

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

Зам. інв. №							-17- ПЗ	Арквш 25
	Підпис та дата							
Інв. №	Змін	Кіл-ть	Арквш	№ док	Підпис	Дата		

Границами зон приняты:

- красные линии улиц;
- границы земельных участков.

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

	<b>I. Общие общественные зоны:</b>
<b>О-2</b>	<b>О-2 – Административно-деловая зона.</b>
	<b>II. Жилые зоны:</b>
<b>Ж-1</b>	Зона индивидуальной жилой застройки
<b>Ж-2</b>	Зона блокированной малоэтажной жилой застройки
<b>Ж-3</b>	Зона жилой застройки средней этажности
<b>Ж-4 (Ж-4п)</b>	Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки
<b>Ж-5 (Ж-5п)</b>	Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки
	<b>III. Зоны транспортной инфраструктуры:</b>
<b>ТР-3</b>	Зона улиц, площадей, дорог

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

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

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

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

## 2) Допустимые виды использования земельных участков.

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

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

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

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

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

### I. Общие зоны.

#### О-2 – Административно-деловая зона.

Преимущественные виды использования:

1. бизнес-центры;
2. информационные центры;
3. конференц-залы,
4. выставочные залы;
5. финансово-кредитные учреждения, банки;
6. представительства
7. консульства, посольства
8. нотариальные конторы, другие юридические организации;
9. офисы различных организаций;
10. предприятия общественного питания;
11. предприятия бытового обслуживания;
12. спортивно-оздоровительные комплексы;

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-/17- ПЗ	Аркуш
							27

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

## II. Жилые зоны

### Ж-1- Зона усадебной жилой застройки

Преимущественные виды использования:

- жилые дома усадебного типа;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия бытового обслуживания;
- предприятия торговли;
- детские дошкольные учреждения;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или встроенные;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

### Ж-2 - Зона блокированной малоэтажной жилой застройки

Преимущественные виды использования:

- блокированные жилые дома этажностью от 1-го до 3-х этажей;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- автостоянки для хранения автомобилей открытые и/или встроенные;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

Допустимые виды использования:

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

### Ж-3 - Зона жилой застройки средней этажности.

Преимущественные виды использования:

- многоквартирные жилые дома от 4 до 10 этажей.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

Допустимые виды использования:

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

#### **Ж-4 (Ж-4п) - Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки.**

Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от пяти до 16-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома от 5-ти до 16-ти этажей;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

При определении зоны Ж-4п по Фонтанской дороге, 55а и соседних участках учтены ранее разработанные предложения по застройке участка в границах улиц Посмитного, Фонтанской дороге, Экономического переулка и ул. Педагогическая, разработанные ОАО «Одесгражданпроект» в 2000 году, эскизный проект жилого здания по Фонтанской дороге, 63 и р других предложений. На основании изложенного рассматриваемые территории приняты как подлежащие реконструкции.

ДПТ 2013 года, утверждённым решением Одесского горсовета от 09.10.2013г. № 3915-VI, предложено строительство ряда 9-24-этажных жилых зданий на участках сносимых усадебных домов.

#### **Ж-5 (Ж-5п) - Зона смешанной многоэтажной жилой и общественной застройки.**

Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью выше, чем пять этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома выше 5-ти этажей;

Ім.№	Підпис та дата	Зам. інів. №					-/17- ПЗ	Арквш
			Змін	Кіл-ть	Арквш	№ док		
							29	

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

### III. Зоны транспортной инфраструктуры.

#### ТР-3 – Зона улиц, площадей, дорог

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

Преимущественные виды использования.

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

- подземные инженерные коммуникации;

- трамвайные контактные линии и их оборудование.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

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

Допустимые виды использования.

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

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

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

### I. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗОНЫ.

#### О-2 – Административно-деловая зона

Градостроительные условия и ограничения:

1	Предельно допустимая высота строений	Не ограничивается
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	Водоохранная зона Черного моря. В соответствии с ст. 36, 37 ЗУ «Об охране культурного наследия» и ст. 19, 22 ЗУ «Об охране археологического наследия»
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, приложение 3.1 (Противопожарные требования); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке

Ім.№	Підпис та дата	Зам. інв. №

Змін	Кіл-ть	Арквш. № док	Підпис	Дата

9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ст. 36, 37 ЗУ «Об охране культурного наследия» и ст. 19, 22 ЗУ «Об охране археологического наследия»

## II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

### Ж-1 – Зона усадебной жилой застройки

Градостроительные условия и ограничения:

1	Предельно допустимая высота строений	До 3-х этажей
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Не определяется
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.2 и приложения 3.2*
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.
5	Планировочные ограничения	Водоохранная зона Черного моря. Охранные зоны трансформаторных подстанций - 10 м. В соответствии с ст. 36, 37 ЗУ «Об охране культурного наследия» и ст. 19, 22 ЗУ «Об охране археологического наследия»

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.
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 ст. 36, 37 ЗУ «Об охране культурного наследия» и ст. 19, 22 ЗУ «Об охране археологического наследия»

### Ж-2 – Зона блокированной малоэтажной жилой застройки

#### Градостроительные условия и ограничения:

1	Предельно допустимая высота строений	До 3-х этажей.
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».

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.
5	Планировочные ограничения	Водоохранная зона Черного моря. В соответствии с ст. 36, 37 ЗУ «Об охране культурного наследия» и ст. 19, 22 ЗУ «Об охране археологического наследия»
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ст. 36, 37 ЗУ «Об охране культурного наследия» и ст. 19, 22 ЗУ «Об охране археологического наследия»

Ім.№	Зам. інв. №
Змін	Підпис та дата

Кід-ть	Арквш. № док	Підпис	Дата
--------	--------------	--------	------

### Ж-3 – Зона смешанной жилой застройки и общественной застройки

#### Градостроительные условия и ограничения:

1	Предельно допустимая высота строений	От 4-х до 10-ти этажей.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.
5	Планировочные ограничения	Водоохранная зона Черного моря. Санитарно-защитные зоны от автостоянок приняты исходя из числа машиномест и составляют: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.); Охранные зоны трансформаторных подстанций - 10 м. В соответствии с ст. 36, 37 ЗУ «Об охране культурного наследия» и ст. 19, 22 ЗУ «Об охране археологического наследия»
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4.6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.

Ім.№	Підпис та дата	Зам. інв. №
Змін	Кіл-ть	Арквш. № док
Підпис	Дата	

9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ст. 36, 37 ЗУ «Об охране культурного наследия» и ст. 19, 22 ЗУ «Об охране археологического наследия»

#### Ж-4 (Ж-4п) – Зона смешанной жилой и общественной застройки

##### Градостроительные условия и ограничения:

1	Предельно допустимая высота строений	От 5-ти до 16-ти этажей при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	От жилого комплекса № 1 до красной линии пер. Клубничного – 1,0 м. От жилого комплекса № 2 до красной линии ул. Педагогической – 1,00 м. ул. Посмитного – 8,50 м. От жилого комплекса № 3 до красных линий ул. Педагогической – 7,0м. От жилого дома № 1 до красных линий ул. Педагогической – 6,00 м.

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

5	Планировочные ограничения	<p>Водоохранная зона Черного моря. Санитарно-защитные зоны от автостоянок приняты исходя из числа машиномест и составляют: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.); Охранные зоны трансформаторных подстанций - 10 м. Санитарно-защитная зона от котельной – 20м. В соответствии с ст. 36, 37 ЗУ «Об охране культурного наследия» и ст. 19, 22 ЗУ «Об охране археологического наследия»</p>
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	<p>Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4.6.</p>
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	<p>Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.</p>
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	<p>Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.</p>
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	<p>Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.</p>

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

Змін	Кід-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ст. 36, 37 ЗУ «Об охране культурного наследия» и ст. 19, 22 ЗУ «Об охране археологического наследия»

### Ж-5 (Ж-5п) – Зона смешанной жилой и общественной застройки

#### Градостроительные условия и ограничения:

1	Предельно допустимая высота строений	От 5-ти этажей и выше при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется градостроительным расчетом.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	От жилого комплекса № 1 до красной линии пер. Клубничного – 1,0 м. От жилого комплекса № 2 до красной линии ул. Педагогической – 1,00 м. ул. Посмитного – 8,50 м. От жилого комплекса № 3 до красных линий ул. Педагогической – 7,0м. От жилого дома № 1 до красных линий ул. Педагогической – 6,00 м.

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

5	Планировочные ограничения	<p>Водоохранная зона Черного моря. Санитарно-защитные зоны от автостоянок приняты исходя из числа машиномест 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 50шт.); 25 м до общественных и 35 метров до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.); Охранные зоны трансформаторных подстанций - 10 м. Санитарно-защитная зона от котельной – 20 м. В соответствии с ст. 36, 37 ЗУ «Об охране культурного наследия» и ст. 19, 22 ЗУ «Об охране археологического наследия»</p>
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	<p>Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», п.4.6.</p>
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	<p>Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.</p>
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	<p>Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.</p>
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	<p>Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение.</p>

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

Змін	Кід-ть	Аркуш № док	Підпис	Дата
------	--------	-------------	--------	------

10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов», ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ст. 36, 37 ЗУ «Об охране культурного наследия» и ст. 19, 22 ЗУ «Об охране археологического наследия»

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

## 8. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПЛАНИРОВКИ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ. ФОРМИРОВАНИЕ АРХИТЕКТУРНОЙ КОМПОЗИЦИИ

Архитектурно-планировочными решениями данного проекта предусматривается застройка незначительных частей территории объектами жилого назначения. В связи с реконструкцией территории индивидуальной малоэтажной застройки планируется возведение жилых комплексов и учреждений обслуживания.

На участке по пер. Клубничному, 24 планируется размещение 7-12-15-ти этажного жилого (жилой комплекс №1) и 2-х этажного спортивно-оздоровительного комплексов, на участке по адресу ул. Посмитного, 18-20 планируется размещение жилого комплекса (жилой комплекс №2) и паркинга на 240 машино-мест, на участке по адресу ул. Педагогическая, 20 планируется размещение двух 16-ти этажных жилых домов (жилой дом №1 и №2), на участке по ул. Педагогической, 23 планируется размещение 8-16-24-ти этажного жилого комплекса (жилой комплекс № 3) и детского сада, на участке по Фонтанской дороге, 55-а планируется размещение 7-ми этажного жилого здания со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземным гаражом на 36 маш.-мест.

Ниже в таблице 8 приведено проектное распределение территории в пределах разработки проекта.

Таблица 8

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Смешанная застройка, всего в том числе:	11,65	32,74
1.1	Жилая	10,25	28,80
1.2	Нежилая	1,64	4,60
2	Зеленые насаждения общего пользования	2,52	7,08
3	Улицы, проезды, площади, автостоянки	21,56	60,59
	<b>Всего</b>	<b>35,58</b>	<b>100</b>

Змін. інв. №

Підпис та дата

Інв.№

Змін. Кіл-ть Аркуш № док Підпис Дата

-/17- ПЗ

41

## 9. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД И РАССЕЛЕНИЕ

Характеристика существующего жилого фонда представлена в таблице 9.1.

таблица 9.1

№ №	Наименование	Общая площадь	Количество квартир	Количество жителей	Адрес
1	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	*	*	*	ул. Посмитного, 4-8
2	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	*	*	*	ул. Посмитного, 10-12
3	4-х этажный жилой дом	1505,4	32	59	ул. Посмитного, 16
4	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	*	*	*	ул. Посмитного, 18
5	5-ти этажный жилой дом со встроен. помещениями	3018,44	74	122	ул. Посмитного, 20
6	10-ти этажный жилой дом со встро. помещениями	9543,31	72	173**	ул. Посмитного, 22
7	6-ти этажный жилой дом со встроен. помещениями	2734,21	42	52	ул. Фонтанская дорога, 51
8	5-ти этажный жилой дом	3250,70	80	126	ул. Фонтанская дорога, 51 а
9	5-ти этажный жилой дом	3170,06	78	134	ул. Фонтанская дорога, 51 б
10	5-ти этажный жилой дом со встроен. помещениями	2695,50	68	85	ул. Фонтанская дорога, 53
11	5-ти этажный жилой дом со встроен. помещениями	2890,00	72	101	ул. Фонтанская дорога, 55
12	1-2-х этажные индивидуальные жилые дома	*	*	*	ул. Фонтанская дорога, 55б-ж
13	5-ти этажный жилой дом со встроен. помещениями	3151,51	79	129	ул. Фонтанская дорога, 57
14	9-ти этажный жилой дом	4133,47	71	133	ул. Фонтанская дорога, 57а

Змін. інв. №
Підпис та дата
Інв. №

Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
-------	--------	-------	-------	--------	------

## продолжение таблицы 9.1

№ №	Наименование	Общая площадь	Количество квартир	Количество жителей	Адрес
15	5-ти этажный жилой дом со встроен.помещениями	1714,76	37	55	ул. Фонтанская дорога, 59
16	5-ти этажный жилой дом со встроен. помещениями	2575,24	64	104	ул. Фонтанская дорога, 61
17	5-ти этажный жилой дом со встроен. помещениями	1577,16	33	68	ул. Фонтанская дорога, 63
18	2-х этажные индивиду альные жилые дома	*	*	*	пер.Педагогический, 1
19	5-ти этажный жилой дом	8736,27	65	156	пер. Педагогич., 3/1
20	5-ти этажный жилой дом	1577,16	33	68	пер. Педагогич., 3/2
21	6-ти этажный жилой дом	6376,93	50	120	пер. Педагогич., 3/3
22	9-ти этажный жилой дом со встроен. помещениями	4112,80	30	72	пер. Педагогический, 3/4
23	1-2-х этажные индивиду альные жилые дома	*	*	*	пер. Педагогический, 3-5
24	10-этажный жилой дом	8647,70	125	223	ул.Педагогическая, 16
25	10-этажный жилой дом	5650,80	81	143	ул.Педагогическая, 16а
26	Блокированная малоэтажная застройка	10245,70	10	24	ул. Педагогическая, 25
			10	24	ул. Педагогическая, 25/1
			13	32	ул. Педагогич., 25/2
			14	34	ул. Педагогич., 25/3
			8	20	ул. Педагогич., 25/4
			3	7	ул. Педагогич., 25/5
27	1-2-х этажные индивиду альные жилые дома	*	*	*	ул. Педагогическая, 30-40
28	9-ти этажный жилой дом	4335,31	171	173	ул. Педагогическая, 46
29	9-ти этажный жилой дом со встроен. помещениями	4381,31	171	165	ул. Педагогическая, 46а
30	1-2-х этажные индивиду альные жилые дома	*	*	*	ул. Педагогическая, 52-58
31	1-2-х этажные индивиду альные жилые дома	*	*	*	пер. Клубничный, 10-24
32	1-2-х этажные индивиду альные жилые дома	*	*	*	пер. Клубничный, 17-23

Івв.№	Змін. інв. №
	Підпис та дата

Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
-------	--------	-------	-------	--------	------

-17- ПЗ

Аркуш
43

продолжение таблицы 9.1

№ №	Наименование	Общая площадь	Количество квартир	Количество жителей	Адрес
33	5-ти этажный жилой дом	2546,20	60	104	пер.Клубничный, 25
34	5-ти этажный жилой дом	2570,69	60	91	пер.Клубничный, 27
35	5-ти этажный жилой дом	2590,40	60	94	пер.Клубничный, 29
36	11-этажный жилой дом	7915,45	113	206	пер.Клубничный, 31
37	1-2-х этажные индивиду- альные жилые дома	*	*	*	ул. Тенистая, 14-20
38	1-2-х этажные индивиду- альные жилые дома	*	*	*	пер. Байкал
39	1-2-х этажные индивиду- альные жилые дома	*	*	*	пер. Виноградный
40	1-2-х этажные индивиду- альные жилые дома	*	*	*	пер. Волна
	Итого	115779,95	1950	2876	

\* общее количество квартир (домов) 70 шт. количество жителей в них- 187 чел, общая площадь – 3056,51 м<sup>2</sup>.

\*\* расчетные данные.

На проектируемых участках предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки. Этажность застройки принята с учетом градостроительной ценности территории, архитектурно-планировочных требований и расчета продолжительности инсоляции.

Проектируемая застройка участка по пер. Клубничному, 24 представляет собой 2-х секционный 8-12-15-ти этажный жилой комплекс и 2-х этажный спортивно-оздоровительный комплекс. Общее количество квартир в нем составило 250 шт., их общая площадь - 14 865,75 м<sup>2</sup>, площадь встроенных помещений 766,30 м<sup>2</sup>.

Проектируемая застройка участка по ул. Посмитного, 18-20 представляет собой жилой 16-ти этажный комплекс и 3-х этажный паркинг на 240 машино-мест. Общее количество квартир в нем составило 346 шт., их общая площадь - 26 770,2 м<sup>2</sup>, площадь встроенных помещений 588,48м<sup>2</sup>.

Проектируемая жилая застройка участка по ул. Педагогической, 20 представляет собой два отдельно стоящих 16-ти этажных жилых дома. Общее количество квартир в нем составило 346 шт., их общая площадь - 26 770,2 м<sup>2</sup>.

Івв.№	Змін.інв.№	Підпис та дата					-/17- ПЗ	Аркуш 44
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		

Проектируемая застройка участка по ул. Педагогической, 32 представляет собой 24-ти этажный жилой комплекс и отдельностоящий детский сад. Общее количество квартир комплекса составило 380 шт., их общая площадь - 20184,826 м<sup>2</sup>, площадь встроенных помещений - 1009,92 м<sup>2</sup>.

Проектируемая застройка участка по Фонтанской дороге, 55-а представляет собой 7-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземным гаражом. Общее количество квартир в доме составило 48 шт., их общая площадь - 2345,46 м<sup>2</sup>, площадь встроенных помещений - 505 м<sup>2</sup>.

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

Таблица 9.2

Площадки	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> на 1 чел.	Расчетная площадь площадок, м <sup>2</sup>					
		Жилой комплекс № 1 (эксп. №49)	Жилой комплекс № 2 (эксп. № 51)	Жилой дом № 1 (эксп. № 46)	Жилой дом № 2 (эксп. № 45)	Жилой комплекс № 3 (эксп. №47)	Жилой дом № 52 по эксп.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	420	581,7	135,8	100,8	638,4	46,2
Для отдыха взрослого населения	0,1	60	83,1	19,4	14,4	91,2	6,6
Для занятий физкультурой	0,2	120	166,2	38,8	28,8	182,4	13,2
Для хозяйственных целей	0,3	180	249,3	58,2	43,2	273,6	19,8

Благоустройство предполагает озеленение территории с устройством газонов и высадкой новых деревьев, устройство пешеходных аллей и дорожек, размещение детских и спортивных площадок.

Ниже, в таблице 9.3 приведена характеристика проектируемых жилых комплексов в пределах детального плана на расчетный период.

Ив. №	Підпис та дата	Змін. інв. №					-/17- ПЗ	Аркуш 45
			Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док		

№	Показатель	Единица измерения	Жилой комплекс №1 (№ 49 по экпл.) пер. Клубничный, 24						Жилой комплекс №2 (№ 51 по экпл.) ул. Посмитного, 18-20		Жилой дом № 1 (№ 46 по экпл.) ул. Педагогическая, 20		Жилой дом № 2 (№ 45 по экпл.) ул. Педагогическая, 20		Жилой комплекс №3 (№ 47 по экпл.) Педагогическая, 32		Жилой дом №52 эксл. Фонтанская дорога, 55а	
			Жилой комплекс №1 (№ 49 по экпл.) пер. Клубничный, 24	Жилой комплекс №2 (№ 51 по экпл.) ул. Посмитного, 18-20	Жилой дом № 1 (№ 46 по экпл.) ул. Педагогическая, 20	Жилой дом № 2 (№ 45 по экпл.) ул. Педагогическая, 20	Жилой комплекс №3 (№ 47 по экпл.) Педагогическая, 32	Жилой дом №52 эксл. Фонтанская дорога, 55а										
1	По генеральному плану																	
1.1	Площадь участка по госАкту	га	0,5850	0,5563	*	*	0,80	0,1492										
	Площадь участка благоустройства	га	0,3986				0,8296	0,1960										
1.2	Площадь застройки	га	0,1964	0,2183	0,1320	0,0880	0,1752,9	0,0616										
1.3	Площадь покрытий	га	0,1631	0,2130	*	*	4283,0	0,0485										
1.4	Площадь озеленения	га	0,2355	0,1250	*	*	1979,1	0,0859										
2	По зданиям																	
2.1	Количество секций	шт	2	4	3	2	2	1										
2.2	Количество этажей	шт	8-12-15	16	16	10	24	7										
2.3	Количество квартир, из них	шт	250	346	108	80	380	48										
	1-комнатных	шт	160	*	36	28	188	36										
	2-комнатных	шт	60	*	36	26	134	6										
	3-комнатных	шт	30	*	36	26	58	6										
	4-комнатных	шт	-	*	-	-	-	-										
2.4	Общая площадь кварт.	м <sup>2</sup>	14 865,75	26 770,2	8120,00	6015,20	20184,83	2345,46										
2.5	Площадь летних помещений	м <sup>2</sup>	738,27	*	*	*	859,68	-										
2.6	Общая площадь помещений обществ. назначения, в т.ч:	м <sup>2</sup>	766,30	588,48	-	-	1009,92	505,0										
	торговых		-	-			-											
	офисных		304,33	588,48			875,52											
	кондоминиума		32,64	-			67,8											
	помещений для работы с детьми		170,08	-			67,4											
2.7	Строительный объем, в том числе	м <sup>3</sup>	8580	122450,68	*	*	100769,5	17759,35										
	выше отм. 0,000		3419				86212,5	13475,35										
	ниже отм. 0,000		5161				14557	4284,0										
2.8	Общая площадь гаража	м <sup>2</sup>	3527,0	1589,26	-	-	3235	1260,0										
2.9	Количество мест гаража	шт	76	45	90	60	112	36										
2.10	Количество м/мест открытой а/стоянки	шт	-	10	18	12	10	8										
2.11	Количество жителей	чел	250×2,4 =600	346×2,4= =831	108×2,4= =260	80×2,4= =192	380×2,4 = 912	66										

Ивл. №	Змін. інв. №
Підпис та дата	
Змін.	Кіл-ть Аркуш
№ док	Підпис
Дата	

## 10. СИСТЕМА ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ, РАЗМЕЩЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ

Размещение основных объектов выполнено в соответствии, как с действующим Генеральным планом города Одессы, так и Генеральным планом города 2013 года находящимся в стадии утверждения.

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

Учреждения обслуживания, расположенные в границах территории, размещаются в встроено-пристроенных помещениях и отдельно-стоящих зданиях. Ниже, в таблице 10.1, приведен перечень объектов сферы обслуживания, размещаемых в пределах детального плана, на I этап и расчетный период.

Таблица 10.1

№ №	Объект	Нормативный радиус обслуживания	Адрес
<b>1</b>	<b>Детские учреждения</b>		
1.1	Центр раннего развития детей «Дети будущего»	300	ул. Посмитного, 2
<b>2</b>	<b>Учреждения отдыха и досуга</b>		
2.1	Курсы английского языка «АВС»	500	Фонтанская дорога, 53
2.2	Апартаменты «Александрина»		пер. Клубничный, 17
<b>3</b>	<b>Учреждения здравоохранения</b>		
3.1	Медицинский центр «Букрат»	1000	ул. Посмитного, 10
3.2	Салон красоты «Вита»		ул. Посмитного, 20
3.3	Медицинский центр «Адонис»		ул. Посмитного, 22
3.4	Клиника стоматологии «Белый клык»		
3.5	Салон красоты «Amazonia»		
3.6	Салон красоты «Колорит»		Фонтанская дорога, 51
3.7	Салон красоты «Лидер»		Фонтанская дорога, 55
3.8	Стоматологический кабинет		
3.9	Салон красоты «Альтаир»		
3.10	Салон тайского массажа «Sawadee»		Фонтанская дорога, 57
3.11	Социальная сеть здоровья, сеть аптек, ЧП Анкор Фарм		Фонтанская дорога, 59
3.12	Сеть аптек «Арника»		Фонтанская дорога, 61
3.13	Студия красоты «Шлейф»		
<b>4</b>	<b>Предприятия торговли и питания</b>		

Лист №	Змін. інв. №
	Підпис та дата

Лист №	Змін.	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
--------	-------	--------	-------	-------	--------	------

-17- ПЗ

Аркуш

47

## Продолжение таблицы 10.1

№№	Объект	Нормативный радиус обслуживания	Адрес
4.1	Сеть магазинов товаров для строительства и ремонта «Благострой»	500	ул. Посмитного, 14
4.2	Магазин хозтоваров		ул. Посмитного, 20
4.3	Цветочный салон «Цветы от Екатерины»		
4.4	Магазин штор и карнизов «Шторы Анталема»		
4.5	Салон-магазин оптики «Блиц Оптика»		
4.6	Магазин кофе и кофемашин «Мока-Лока»		ул. Фонтанская дорога, 53
4.7	Магазин детских товаров «Смайлик»		
4.8	Сеть магазинов косметики и бытовой химии «Сапо»		Фонтанская дорога, 55
4.9	Сеть магазинов оборудования для очистки воды «Аквадом»		
4.10	Суши-бар «Катотока»		
4.11	Книжный магазин «Мир сказки»		
4.12	Сеть магазинов кондитерских изделий «Сладко»		Фонтанская дорога, 59
4.13	Сеть зоосалонов «Мистер дог»		
4.14	Магазин женской одежды и сумок		Фонтанская дорога, 61
4.15	Салон-магазин «Мир чистоты»		
4.16	Торгово-копировальный центр		
4.17	Сеть магазинов нижнего белья «Sealine»		
4.18	Магазин детской одежды «Shopoland»		
4.19	Торгово-сервисный центр «Елефант»		
4.20	Сеть супермаркетов «Честор»		ул. Педагогическая, 25/48
5	<b>Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</b>		
5.1	Страховая компания «Универсальная»	500	ул. Посмитного, 22
5.2	«Имексбанк»		ул. Посмитного, 24
5.3	КБ «Инвестбанк»		Фонтанская дорога, 51
5.4	Сеть ломбардов «Синдикат+»		
5.5	Банкомат КБ «ПриватБанк»		Фонтанская дорога, 55
5.6	Банкомат ПАО «Erste Bank»		Фонтанская дорога, 61
5.7	Ощадбанк, ПАО, Приморск. район		ул. Педагогическая, 46а
5.8	Городское отделение святы № 62		
5.9	ЖКС Фонтанский		
6	<b>Коммунальные предприятия</b>		
6.1	Торгово-сервисный центр «Автостекло»	-	ул. Посмитного, 8а
6.2	Котельная		пер. Клубничный, 20

Зам. инв. №
Підпис та дата
Инв. №

Зм	Кіл-ть	Арквш	№ док	Підпис	Дата
----	--------	-------	-------	--------	------

-14- ПЗ

Арквш

48

На участке по переулку Клубничному предусмотрено строительство спортивно-оздоровительного комплекса. Его характеристика представлена в таблице 5.2.

Таблица 10.2

№№	Показатель	Единица измерения	Наименование показателя
1	По генеральному плану		
1.1	Площадь участка	га	0,5850
1.2	Площадь застройки	га	0,1502
1.3	Площадь покрытий	га	0,0393
1.4	Площадь озеленения	га	0,0493
2	По зданию		
2.1	Количество этажей	шт	2
2.2	Общая площадь	м <sup>2</sup>	592,72
2.3	Полезная площадь	м <sup>2</sup>	560,06
2.4	Строительный объем, в том числе	м <sup>3</sup>	8580,00
	Выше отм. 0,000		3419,00
	Ниже отм. 0,000		5161,00

Размещение зданий и сооружений учитывает наиболее рациональное использование площади участков и технологические решения проектов.

Кроме объектов, размещаемых в границах Детального плана, в пределах нормативной транспортно-пешеходной доступности размещены учреждения социально-культурного, коммунально-хозяйственного, инженерно-транспортного обслуживания (Таблица 5.3). Учитывая это, жители жилой застройки в полной мере будут обеспечены учреждениями обслуживания.

Таблица 10.3

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м		Наименование и адрес учреждения и предприятия обслуживания
	Нормативный	Фактический	
Детские дошкольные учреждения	300	150	Детский сад-ясли №85 «Маячок», Фонтанская дорога, 14д
		150	Частный детский сад «Мрія» ул. Фонтанская дорога, 49
		300	Детский сад-ясли №118 ул. Фонтанская дорога, 47

Зам. инв. №
Підпис та дата
Инв. №

## Продолжение таблицы 10.3

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м		Наименование и адрес учреждения и предприятия обслуживания
	Нормативный	Фактический	
Общеобразовательные школы различных ступеней образования	750 - 2000	400	Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней № 81 ул. Фонтанская дорога, 26
		600	Частная школа-гимназия «Мечта», ул. Гагаринское Плато, 5/1
		600	Одесская общеобразовательная школа I-III ступеней № 38 Фонтанская дорога, 37
		700	Одесская общеобразовательная школа I-III ст. №56 ул.Тенистая,1
		1100	Учебно-воспитательный комплекс «Астр» Фонтанск. дор.,25/1
Внешкольные учреждения жилых районов	750-1500	100	Детская библиотека №21 ул. Посмитного, 33
		150	Клуб настольного тенниса для детей, ул. Тенистая, 9/11
		650	Эколого-натуралистическое подразделение Областного гуманитарного центра внешкольного образования и воспитания ул. Тенистая, 4
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга	500	100	Сеть танцевальных школ «Todes», ул. Посмитного, 1
		100	Бильярдный клуб «Арена», ул. Посмитного, 2
		100	Танцевальная студия «Salsa-Bus» ул. Посмитного, 2
		100	Академия танца «Аркадия» ул. Тенистая, 9/12
		200	Сеть фитнес-клубов для женщин «FitCurves»,Фонтанская дор., 49/1
		220	Фитнес-клуб «Sport Life» ул. Генуэзская, 36
		300	Комплекс отдыха «Зимний» ул. Генуэзская, 24а
Культурно-зрелищные центры жилых районов	1500	800	Концертный зал «Сады победы», ул. Пионерская, 28

Зам.инв.№

Підпис та дата

Инв.№

Змін

Кіл-ть

Аркуш

№ док

Підпис

Дата

-17- ПЗ

Аркуш

50

## Продолжение таблицы 10.3

Тип учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м		Наименование и адрес учреждения и предприятия обслуживания
	Нормативный	Фактический	
Поликлиники	1000	100	Поликлиника Одесского Национального Медицинского Университета, ул. Тенистая, 8
Аптеки	500	100	Сеть аптек «Полимед» Фонтанская дорога, 20/4
		100	Сеть аптек «Доброго дня» ул. Тенистая, 9/12
		250	Аптека «Лидер», ул. Тенистая, 13а
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	500	50	Ресторан «Апшерон» ул. Фонтанская дорога, 20/3а
		100	Сеть супермаркетов «Обжора», Фонтанская дорога, 20/4
		100	Ресторан «У Самвела» ул. Посмитного, 2
		120	Бар-ресторан «Блеф на 7-ой» ул. Чубаевская, 1/7
		200	Сеть супермаркетов «Таврия В», ул. Генуэзская, 36
		200	Сеть супермаркетов «Наталка», Фонтанская дорога, 67а
		350	Ресторан «Андижан» ул. Генуэзская, 24а/1

Для расчёта вместимости учреждений и предприятий обслуживания учитываются нормативы обеспеченности, отражающие социально-гарантированный уровень по Украине (ДБН 360-92\*\*, разд. 6, табл.6.1). Это, в основном, предприятия ежедневного и периодического обслуживания.

Вместимость дошкольных учебных заведений и общеобразовательных школ рассчитана в соответствии с перспективной демографической структурой населения г. Одесса, с учётом расчётов Совета по изучению продуктивных сил Украины Национальной Академии наук Украины и рекомендованного уровня обеспечения детей дошкольными учреждениями и общеобразовательными школами.

Из расчёта на 1000 чел. населения показатель обеспечения дошкольными учебными заведениями составляет 30 мест, общеобразовательными школами - 115 мест.

Иньв. №	Зам. инв. №
	Подпись и дата

№№	Наименование учреждений	Единица измерения	Норма на 1000 жителей	Потребность	Существующ.	Примечание
Учреждения народного образования						
1	Учебные дошкольные заведения	место	30	172	-	За границей разработки ДПТ в пределах нормативного радиуса доступности
2	Общеобразовательные школы I-III ступени	учеников	115	660	-	
Учреждения здравоохранения, спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения						
3	Поликлиника, амбулатория, диспансеры без стационара	посещ./смена	24	138	-	За границей разработки ДПТ
4	Аптеки VI-VII группы	объект	0,09	0,52	3	Отдельностоящие и встроенные 1 эт. ж/домов
5	Открытые плоскостные спортивные сооружения	га	0,01	0,057	0,057	На придомовых территориях многокв. ж/д.
6	Помещения для спортивно-оздоровительных занятий	м <sup>2</sup> общей площ.	70	401,59	405,0	Отдельностоящие и встроенные 1 эт. ж/домов
7	Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> общей площ.	80	458,96	-	За границей разработки ДПТ в пределах нормативного радиуса доступности
8	Бассейны крытые	м <sup>2</sup> вод. зеркала	48	275,38	-	
9	Помещения реабилитационного назначения	м <sup>2</sup> общей. площ.	15	86,06	100,0	За границей разработки ДПТ
Учреждения культуры и искусства, культовые сооружения						
10	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга	м <sup>2</sup> площади пола	55	315,54	320,0	Отдельностоящие и встроенные 1 эт. ж/домов
11	Клубные учреждения и центры досуга	посетит. мест	190	1090	-	За границей разработки ДПТ в пределах нормативного радиуса доступности
12	Кинотеатр и видеозал	мест	20	114,74	-	
13	Зал аттракционов и игровых автоматов	м <sup>2</sup> площади пола	3	17,211	-	
14	Массовые библиотеки	тыс. том/чит. мест	3,5/2,5	20/14	-	
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания						
15	Магазины продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торг. площ.	70	401,59	405,0	Отдельностоящие и встроенные 1 эт. ж/домов
16	Магазины непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торг. площ.	30	172,11	175,0	Отдельностоящие и встроенные 1 эт. ж/домов
17	Магазины кулинарии	м <sup>2</sup> торг. площ.	3	17,211	20,0	За границей разработки ДПТ
18	Рыночный комплекс	м <sup>2</sup> торг. площ.	40	229,48	-	
19	Предприятия общественного питания	посетит. мест	7	40,16	50,0	Отдельностоящие и встроенные 1 эт. ж/домов
20	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	11,48	12	Отдельностоящие и встроенные 1 эт. ж/домов
21	Прачечная самообслуживания	кг сух. белья/	10	57,37	-	За границей разработки ДПТ в пределах нормативного радиуса доступности
22	Химчистка самообслуживания	вещей в смену	4	22,95	-	
23	Бани и душевые	помыв. мест	5	28,69	-	
Кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи						
24	Отделения связи IV-V группы	объект	0,16	0,92	-	За границей разработки ДПТ в пределах нормативного радиуса доступности
25	Отделения и филиалы сбербанка	операц. мест	1	6	-	
Учреждения жилищно-коммунального хозяйства						
26	Жилищно-эксплуатационная контора	объект	1 до 80тыс.	1	-	За границей разработки ДПТ
27	Пожарное депо	пож. автомобили	1 на 4 тыс.	1,43	-	По генплану 1989г. СПЧЧ (вул. Генуэзская)
28	Гостиницы	мест	4,8	27,5	-	За границей разработки ДПТ в пределах нормативного радиуса доступности
29	Общественные уборные	прибор	1	5,74	6	

Инив.№

Подпись и дата

Зам. инв. №

Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата

-17- ПЗ

Адквм  
52

## 11. УЛИЧНАЯ ДОРОЖНАЯ СЕТЬ, ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, РАЗМЕЩЕНИЕ ГАРАЖЕЙ И АВТОСТОЯНОК

Генеральным планом развития г. Одесса предусмотрено дальнейшее развитие магистральной сети города, а именно: реконструкция существующих магистральных улиц с расширением проезжей части.

Согласно решениям генерального плана улица Фонтанская дорога определена магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, улица Посмитного - магистральной улицей районного значения регулируемого движения, улица Тенистая и Педагогическая – жилыми улицами, переулки Педагогический, Клубничный, Волна, Виноградный, Байкальский Гвоздичный – местными проездами.

Исходя из существующей градостроительной ситуации, перспектив развития магистральной 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".

Ширина улицы Фонтанской дороги в красных линиях составляет 50 м. Проезжая часть составляет четыре полосы по две полосы в каждом направлении. Общая ширина проезжей части составит  $3,50 \times 4 = 14$  м.

Ширина улицы Посмитного в красных линиях составляет 30м. Общая ширина проезжей части составит  $3,50 \times 4 = 14$  м.

Улица Тенистая является жилой улицей местного значения, обеспечивающей обслуживание застройки и связь между улицами Посмитного и Черняховского. Ширина улицы в красных линиях составляет 17,5 м. Общая ширина проезжей части составит  $3,50 \times 2 = 7$  м.

Ширина улицы Педагогической в линиях застройки составляет 15 метров. Общая ширина проезжей части составит  $3,50 \times 2 = 7$  м.

Переулок Педагогический является проездом, служащим для связи застройки с улицами Педагогической и Тенистой. Общая ширина проезжей части составит  $3,50 \times 2 = 7$  м.

Переулок Клубничный является проездом, служащим для связи застройки с улицами Фонтанской дорогой, Педагогической и Посмитного. Ширина переулка в красных линиях 10,0 м. Общая ширина проезжей части составит  $3,50 \times 2 = 7$  м.

Переулки Волна, Байкал, Виноградный являются тупиковыми проездами, обеспечивающими обслуживание застройки.

Основное транспортное обслуживание жилых комплексов №1 и №2 организовывается со стороны пер. Клубничного через сеть местных проездов, Жилых домов №1,2 и жилого комплекса №3 – со стороны ул. Педагогической.

Инв.№	Зам.инв.№
Підпис та дата	
Змін.	Кіл-ть Аркуш
№ док	Підпис
Дата	

Транспортное обслуживание проектируемого жилого дома по Фонтанской дороге, 55-а предусматривается со стороны Фонтанской дороги.

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

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

Количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92\*\*, табл. 7.4а (измен. № 4).

таблица 11.1

№№	Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности	Количество машино-мест	
		для постоянного хранения автомобилей	для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
1	Жилые здания, которые размещаются в средней зоне города	0,8	0,1

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых автомобилей определяется таким образом:

$$\begin{aligned} & \text{количество двух-, трех- и четырехкомнатных квартир} \times 0,8 + \\ & \text{количество однокомнатных квартир} \\ & \times 0,5 \text{ (коэффициент для однокомнатных квартир)} = \\ & (78+47+6) \times 0,8 + 91 \times 0,5 - \text{ для жилого комплекса №1 (№ 49 по эксп.)} = \\ & 104,8+45,5 = 150,3 \text{ машино-мест} \\ & \text{и } 346 \times 0,8 - \text{ для жилого комплекса № 2 (№ 51 по эксп.)} = \\ & 276,8 \text{ машино-мест и} \\ & (74+42+25) \times 0,8 + 132 \times 0,5 - \text{ для жилого комплекса № 3 (№46 по эксп.)} \\ & = 112,8+66 = 178,8 \text{ машино-мест} \\ & \text{и } (36+36) \times 0,8 + 36 \times 0,5 - \text{ для жилого дома № 1 (№ 45 по эксп.)} = \\ & 57,6+18=75,6 \text{ машино-мест и} \\ & (26+26) \times 0,8 + 28 \times 0,5 - \text{ для жилого дома № 2 (№ 47 по эксп.)} = \\ & 41,6+14=55,6 \text{ машино-мест и} \\ & 12 \times 0,8 + 36 \times 0,5 = 27,6 \text{ машино-мест - для жилого дома № 52 по эксп.} \end{aligned}$$

Количество мест для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки) =  $(78+47+6+91+346+74+42+25+132+36+36+36+26+26+28) \times 0,1 = 1029 \times 0,1 + 8 = 110,9$  машино мест.

Таким образом, количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей проектируемой застройки составит:

$$150,3 + 276,8 + 178,8 + 75,6 + 55,6 + 27,6 = 764,7 \text{ машино-мест.}$$

Количество мест временного хранения легковых автомобилей посетителей встроенных помещений жилых комплексов и торгово-гостиничного комплекса определяется, исходя из требований таблицы 7.6 ДБН 360-92\*\*.

Учитывая то, что согласно данным генерального плана г. Одесса (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.

Таблица 11.2

№ п/п	Общественные здания и сооружения массового посещения	Расчетная единица Фактическ. показатель	Количество машино-мест расчетное	Расчет	Количество маш.-мест необходимое
1	Встроенные помещения жилых комплексов	На 100 чел 200 чел	5	200 чел / $100 \times 5 = 10$	10
2	Встроенные офисные помещения ж/дома по Фонтанской дороге, 55а	На 100 чел 80 чел	5	80 чел / $100 \times 5 = 10$	4
3	Административно-деловые, офисные комплексы, площадью $\geq 100 \text{ м}^2$	На 100 чел 200 чел	5	200 чел / $100 \times 5 = 10$	10
4	Спортивно-оздоровительный центр	На 100 посетителей 50 посетит.	10	50 посетителей/100 $\times 10 = 5$	5
	Итого				29

Таким образом, количество мест временного хранения легковых автомобилей встроенных помещений жилых комплексов, спортивно-оздоровительного комплекса и детского составит 29 машино-мест.

Потребность жилых комплексов и учреждений и предприятий обслуживания в местах временного хранения автомобилей составит 139,9 машиноместа (110,9+29) на расчетный период.

Потребность жилых комплексов в местах постоянного хранения автомобилей состави 764,7 машиноместа на расчетный период.

Общая потребность жилых комплексов в местах постоянного и временного хранения автомобилей составит 904,6 (764,7+139,9) машино-мест на расчетный период.

Фактически, проектируемое общее количество машино-мест для постоянного и временного хранения автотранспорта в границах ДПТ составит 736 шт.

Инв.№	Підпис та дата	Замінив.№
Змін	Кіл-ть	Арквш
№ док	Підпис	Дата

Для хранения автомобилей, принадлежащих жителям жилых домов, предполагается строительство встроенных подземных гаражей и открытых автостоянок.

Таблица 1.3.

№ №	Объект	Количество маш.-мест
1	Встроенная подземная автостоянка жилого комплекса № 1	76
2	Открытые автостоянки жилого комплекса № 1	19
3	Встроенная подземная автостоянка жилого комплекса № 2	45
4	Открытые автостоянки жилого комплекса № 2	10
5	Встроенная подземная автостоянка жилого комплекса № 3	112
6	Открытые автостоянки жилого комплекса № 3	10
7	Гараж по ул. Посмитного 18-20а	240
8	Подземный гараж жилого дома №1	60
9	Открытые автостоянки жилого дома № 1	12
10	Подземный гараж жилого дома №2	90
11	Открытые автостоянки жилого дома № 2	18
12	Подземный паркинг жилого дома № 52 (по экспликации)	36
13	Открытые автостоянки жилого дома № 52 (по экспликации)	8
	Итого	736

Разница между необходимым (904,6шт.) количеством машино-мест и проектируемым (736 шт.) составляет 168,6 машино-место или 18,66 %, при допустимым 20% в условиях реконструкции (ДБН 360-92\*\* п. 7.43 прим. 2).

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры проектируемой территории показаны на «Схеме организации движения транспорта и пешеходов» в составе проекта внесения изменений в детальный план.

Зам. инв. №
Підпис та дата
Инв. №

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

## 12. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, РАЗМЕЩЕНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, СООРУЖЕНИЙ.

### Водоснабжение и канализация

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

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

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных коллекторов с подключением к существующему коллектору по ул. Генуэзской.

На территории проектируемых жилых комплексов предусмотрено размещение встроено-пристроенных и отдельно стоящих зданий инженерных комплексов, объединяющих в себя насосную, трансформаторную и т.д. Данные проектные решения являются исходными данными для подготовки технических условий на последующих стадиях проектирования. Места подключения и мероприятия, связанные с подключением к городским системам, а также по реконструкции сооружений и сети общегородских систем и их стоимость определяются на последующих стадиях проектирования согласно техническим условиям филиала "Инфоксводоканал" ООО "Инфокс".

### Электроснабжение

Электроснабжение существующей застройки осуществляется по сети 0,4кВ и 6кВ через распределительные пункты 6кВ (РП-6кВ) и трансформаторные подстанции 6/0,4кВ (ТП-6/0,4кВ) от основной трансформаторной 110 Вт.

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

Электроснабжение рассматриваемого района предусмотрено на напряжении 6-0,4кВ кабельными линиями электропередачи от новых и существующих ТП-6/0,4кВ. На территории проектируемых жилых комплексов предусмотрено размещение встроено-пристроенных и отдельно стоящих зданий инженерных комплексов, объединяющих в себя насосную, трансформаторную и т.д.

Интв.№	Підпис та дата	Зам.інтв.№
--------	----------------	------------

### Тепло- и газоснабжение

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

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

На территории проектируемых жилых комплексов предусмотрено размещение встроено-пристроенных и отдельно стоящих зданий инженерных комплексов, объединяющих в себя насосную, трансформаторную и т.д. Количество источников теплоты, места их размещения, трассы новых распределительных теплосетей уточняются на дальнейших этапах проектирования с учетом соответствующих Технических условий, полученных в установленном порядке.

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

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

### Сети связи

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

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

### Противопожарные мероприятия

При разработке детального плана учитывались требования пожарной безопасности в соответствии с ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» и ДБН 360-92\*\*.

Замінив.№	
Підпис та дата	
Інв.№	

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемые объекты социальной инфраструктуры обслуживаются существующим пожарным депо СДПЧ №10 (ул. Варненская, 22).

Проектом предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- строительство пожарного депо на 3 машино-места по ул. Генуэзской (в соответствии с Генеральным планом города 1989г.);
- строительство системы магистральных улиц для обеспечения транспортных связей проектируемой территории с остальными районами города;
- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;
- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на магистральные и жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин.

### 13. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПОДЗЕМНОГО ПРОСТРАНСТВА

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 “Будівництво в сейсмічних районах України”, территория относится к сейсмической зоне (7 баллов). При застройке таких территорий необходимо предусматривать проведение детальных тщательных инженерно-геологических и гидрогеологических исследований с целью выявления зон тектонических разломов, где вследствие увеличения сейсмической интенсивности и изменения физико-механических свойств пород, запрещается размещение зданий и сооружений без выполнения специальных мероприятий по инженерной защите территорий застройки.

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

Все мероприятия по инженерной подготовке и защите территории от неблагоприятных природных и антропогенных явлений следует разрабатывать с учетом инженерно-строительной оценки территории и учитывая тщательные инженерно-геологические и гидрологические изыскания и прогнозные изменения инженерно-геологических условий при разных видах использования территории.

Інв.№	Підпис та дата	Зам. інв. №
-------	----------------	-------------

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-/17- ПЗ	Арквн
							59

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

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

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

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

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.

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

## 14. КОМПЛЕКСНОЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

При решении вопросов комплексного благоустройства и озеленения проектом детальной планировки учитывалось, что рассматриваемая территория жилого микрорайона в системе озеленения и благоустройства города граничит с прибрежной рекреационной зоной.

Придомовые территории жилых зданий предусматривают размещение площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, хозплощадок (для мусоросборников, выбивки ковров, сушки белья и др.), согласно п. 3.16 ДБН 360-92\*\*.

Вместимость стоянок автомашин принята с учётом требований изм. №4 к ДБН 360-92\*\*. Кроме того, автостоянки размещены в подземных автостоянках микрорайона. Оборудование площадок различного типа принимается соответственно типовым решениям, утверждённым Гостроем Украины.

Озеленение жилых кварталов запроектировано в соответствии с системой озеленения, заложенной генпланом г. Одесса. Площадь озеленения территории принята не менее 6-7 м<sup>2</sup> на одного человека.

Интенсивное озеленение предполагается со стороны линии трамвая и Фонтанской дороги, а также вокруг территории котельной (Клубничный переулок) и гаража по ул. Посмитного. Озеленение территории детских садов и внутридворовых пространств более детально будет разработано на стадии «Проект застройки».

Существующие зелёные насаждения по восточной и южной границе территории вдоль ул. Тенистой, Посмитного и на внутриквартальной территории сохраняются после детальной инвентаризации и таксации.

Места кратковременного отдыха жителей микрорайона располагаются в сквере (угол Фонтанской дороги и ул. Посмитного) и на придомовых территориях (площадки для отдыха взрослых и игр детей).

При озеленении жилого микрорайона могут быть применены местные породы деревьев и кустарников - платан, каштан, орех, айлант, акация, липа, сирень привитая, спирея Ван Гутта, тамариск, скумпия и др.

Для вертикального озеленения применяются - виноград пятилепестковый, глициния, клематис, жимолость различных сортов, розы вьющиеся и др.

Инв.№	Підпис та дата						-/17- ПЗ	АркvIII
	Зам. інв. №	Змін	Кіл-ть	Аркvш	№ док	Підпис		Дата

Рекомендуется также применять вечнозелёные и хвойные породы деревьев и кустарников - ель, сосну крымскую, тую-смарагд, самшит и др.

Всего в микрорайоне озеленённых территорий общего пользования и внутридворовых озеленённых пространств с учётом п.3.15, примеч. ДБН 360-92\*\* - 2,7га.

Уровень озеленённости в % жилых кварталов и микрорайонов не нормируется. В то же время % озеленённости расчётной территории микрорайона составляет более 25 %.

### 15. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО УЛУЧШЕНИЯ СОСТОЯНИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.

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

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

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв.№

Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата
------	--------	-------	-------	--------	------

## 16. МЕРОПРИЯТИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА НА ЭТАП ОТ 3-Х ДО 7 ЛЕТ

В соответствии с заданием на разработку ДПТ, границы его территории включают земельные участки индивидуальной жилой застройки по улицам Педагогической, Педагогическому и Клубничному переулкам.

В соответствии с решениями проекта Генерального плана города индивидуальная малоэтажная жилая застройка в районе ул. Педагогическая и Клубничного переулка сохраняется на расчётный этап.

В данном проекте мероприятия по реализации детального плана на этап от 3-х до 7-ми лет, практически касаются только нескольких земельных участков индивидуальной жилой застройки.

Позитивные аспекты строительства многоэтажных жилых зданий и комплексов со встроенными объектами общественного назначения следующие:

- строительство многоэтажных жилых зданий практически без сноса жилья и предоставления жилплощади;
- улучшение системы объектов обслуживания населения со строительством объектов общественного назначения;
- обеспечение самодостаточности жилых комплексов со встроенными и отдельностоящими гаражами для постоянного хранения легковых автомобилей жителей многоэтажной жилой застройки;
- улучшение общего архитектурно-пространственного решения застройки квартального пространства, так и магистральной улицы Фонтанская дорога.

Первый этап строительства (от 3 до 7 лет) включает все проектируемые многоэтажные жилые здания и комплексы.

Но прежде всего необходимо разработать проект застройки всего комплекса с учётом инженерно-геологических изысканий на участках, уточнения очерёдности сноса, технических условий инженерных служб города для водоснабжения, канализации, тепло- та газоснабжения, связи та пр.

Проектом застройки уточняются пусковые комплексы ввода жилья, конструктивные системы проектируемых жилых зданий, объёмы строительства соответствующих инженерных сетей и сооружений благоустройство территории, стоимостные показатели.

Стадийность проектирования уточняется согласно требований ДБН А.2.2-3:2014, п.4.6. Категории сложности объектов определяются в соответствии с требованиями ДСТУ-Н БВ.1.2-16:2013.

Изм.№	Підпис та дата	Зам. інв. №
-------	----------------	-------------

## 17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

1. Квалификационный сертификат архитектора Шинкаренко В.П. серия АА № 0031219.
2. Задание на разработку проекта изменений к Детальному плану территории в границах ул. Посмитного, Фонтанской дороги, Педагогического переулка, ул. Тенистая в г. Одесса от 14.11.2017г.
3. Решение Одесского горсовета «О разработке проекта изменений к Детальному плану территории в границах улиц Посмитного, Фонтанской дороги, Педагогического переулка, ул. Тенистой в г. Одесса» от 08.11.2017г. № 2598-VII.
4. Государственный акт на право собственности на земельный участок по адресу Фонтанская дорога, 55а, площадью 0,0703 га от 30 августа 2007г., кадастровый номер 5110137500:49:001:0019.
5. Государственный акт на право собственности на земельный участок по адресу Фонтанская дорога, 55а, площадью 0,0789 га от 04 февраля 2002г., кадастровый номер, регистрационный номер 1278/6450.
6. Решение Одесского горсовета от 18.07.2013г.
7. Заключение управления охраны объектов культурного наследия Одесской облгосадминистрации от 01.10.2014г. № 01-13/2466.
8. Письмо Главного управления ГСЧС Украины в Одесской области от 01.10.2013г. № 02/3017/19.
9. Письмо Госдепартамента экологии и природных ресурсов Одесской облгосадминистрации от 30.09.2013г. № 1678/08-10/1524.
10. Протокол № 7 заседания архитектурно-градостроительного совета при УАГ Одесского горсовета от 07.10.2013г.
11. Заключение УАГ Одесского горсовета № 53/13 по «Детальному плану территории в границах улиц: Посмитного, Фонтанской дороги, Педагогического переулка и ул, Тенистая в г. Одесса» от 08.10.2013г. (12стр.)
12. Протокол общественных обсуждения Детального плана территории в границах улиц Посмитного, Фонтанской дороги, Педагогического переулка и ул. Тенистая в г. Одесса от 08.10.2013г.
13. Решение Одесского городского совета «Об утверждении Детального плана территории в границах ул. Посмитного, Фонтанской дороги, Педагогического переулка и ул. Тенистая в г. Одесса» от 09.10.2013г. № 3915-VI.

Зам. інв. №
Підпис та дата
Інв.№

14. Выкопировка из Схемы зонирования территории г. Одесса (ООО «Ин-т Харьковпроект», 2016г.)
15. Письмо управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия от 11.12.2017г. № 01-13/3484сп (со схемой).
16. Письмо департамента экологии и природных ресурсов от 18.10.2017г. № 6016/03-10/5600 и от 27.11.2017г. № 7176/03-10/6316.
17. Письмо Приморской районной администрации от 06.12.2017г. № 01-11/2573/3 исх. (с приложением на 4 листах).
18. Письмо управления инженерной защиты территории города и развития побережья от 30.11.2017г. № 11/01-10/1161.
19. Письмо ГСЧС в Одесской области от 27.11.2017г. № 02/5407/10.
20. Письмо – запрос УАГ Одесского горсовета от 17.11.2017г. № 01-12/373.
21. Письмо департамента оборонной работы, гражданской защиты и взаимодействия с правоохранительными органами от 21.11.2017г. № 04-17/1355.
22. Письмо ПАО «Энергоснабжающая компания Одессаоблэнерго» от 24.11.2017г. № 101/07/03-7168.
23. Письмо ГУ ГСЧС Украины в Одесской области от 04.01.2018г. № 01/77/11.

Ім'я №	Зам. інів. №					Дата	Аркуш
	Підпис та дата						
Змін	Кіл-ть	Аркуш	№ док	Підпис	Дата	-/17- ПЗ	65

## 18. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№№ п/п	Показатели	Единица измерен.	Современ. состояние	I этап	Расчет- ный этап
<b>1.</b>	<b>Территория</b>				
1.1	Территория в границах проекта, в том числе:	га	35,58	35,58	35,58
1.1	- участки жилой застройки	га	9,76	10,25	10,25
1.2	- участки не жилой застройки	га	1,77	1,64	1,64
1.3	- зеленые насаждения	га	2,2	2,52	2,52
1.4	- улицы, площади	га	21,85	21,56	21,56
<b>2</b>	<b>Жилой фонд</b>				
2.1	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	115779,95	194081,39	194081,39
2.2	Количество квартир	шт.	1950	3162	3162
2.3	Количество жителей	чел	2876	5737	5737
2.4	Площадь встроенных помещений общественного назначения	м <sup>2</sup>	*	*	2869,7
<b>3</b>	<b>Уличная сеть и городской пассажирский транспорт</b>				
3.1	Протяженность уличной сети, всего:	км	2,494	2,494	2,494
	в т.ч.: - магистральные улицы районного значения	км	0,503	0,503	0,503
	- жилые улицы	км	1,991	1,991	1,991
3.2	Количество транспортных развязок	единиц	3	3	3
3.3	Протяженность линий наземного общественного транспорта	км	1,283	1,283	1,283
	в т.ч.: - трамвай	км	0,503	0,503	0,503
	- троллейбус	км	0	0	0
	- автобус	км	1,283	1,283	1,283
3.4	Гаражи временного хранения легковых автомобилей	маш.-мест	*	736	509

Зам. инв. №

Підпис та дата

Інв.№

Змін Кіл-ть Аркуш № док Підпис Дата

-/17- ПЗ

Аркуш

66

№ № п/п	Показатели	Единица измерен.	Современ. состояние	I этап	Расчет- ный этап
<b>4</b>	<b>Инженерное оборудование</b>				
4.1	Водоснабжение				
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	8.704	10,00	10,00
4.2	Канализация				
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	9.05	10,55	10,55
4.3	Электроснабжение				
	Протяженность распределительной сети 6-10 кВ	км	9.021	10,7	10,7
4.4	Теплоснабжение				
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	6,082	7,05	7,05
4.5	Газоснабжение				
	Протяженность уличной сети (существующая, строительство, перекладка)	км	5.908	8,00	8,00
<b>5</b>	<b>Охрана окружающей среды</b>				
	Санитарно-защитные зоны, всего	га	6,42	6,42	6,42

\* информация отсутствует

Зам. інв. №	
Підпис та дата	
Інв.№	
Змін	
Кіл-ть	
Аркуш	
№ док	
Підпис	
Дата	

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**Ксерокопии решений органа местного самоуправления,  
задания на разработку ДПТ и исходных данных**

## **Часть 2. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

