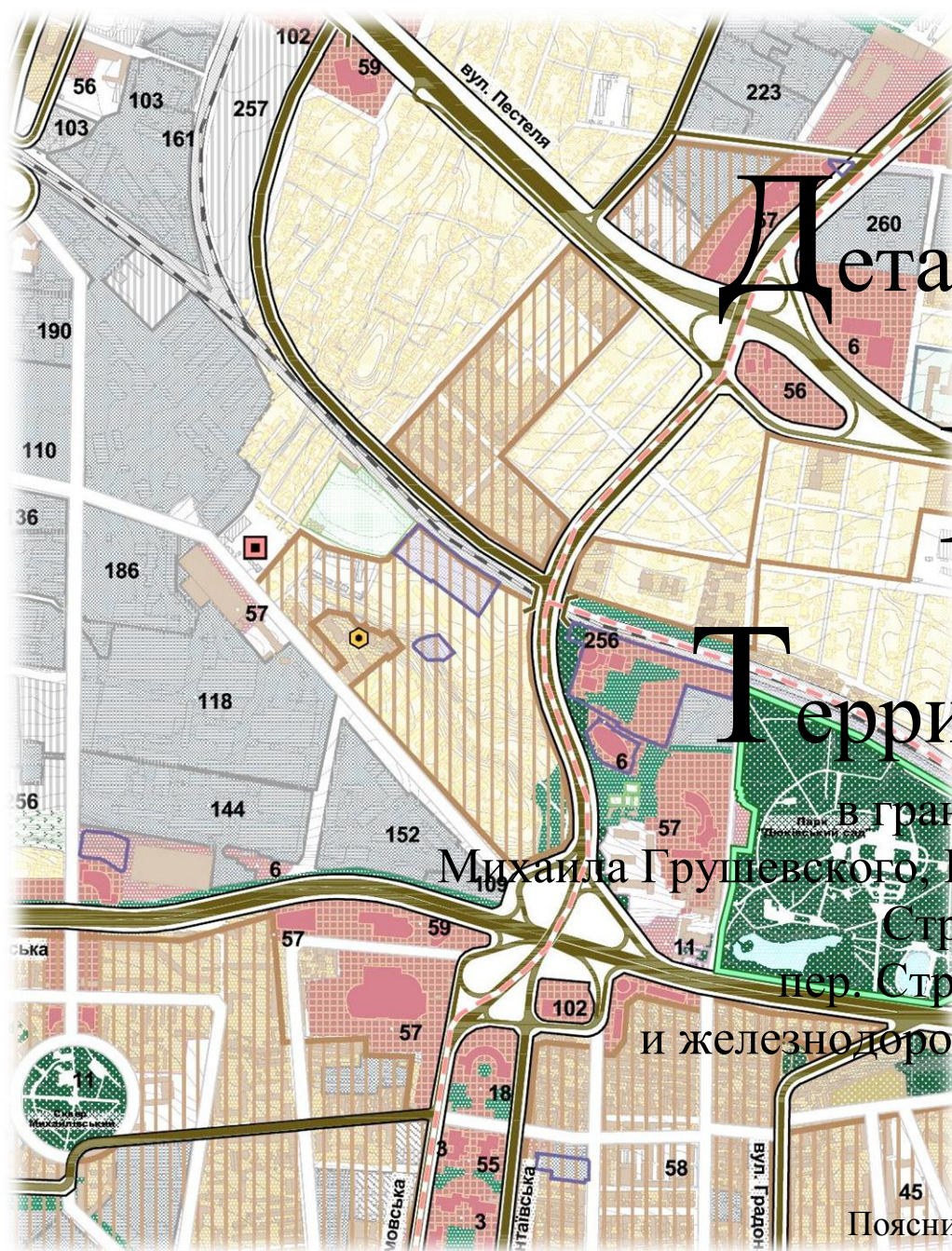


ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



Детальный
План

Территории

в границах улиц:
Михайла Грушевского, Бугаевской,
Строительной,
пер. Строительного
и железнодорожного пути
в г. Одессе

ТОМ I
Пояснительная записка

ТОМ II
Исходные данные

Одесса
2016

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

в границах улицы Михаила Грушевского, улицы Бугаевской,
улицы Строительной, переуллка Строительного и
железнодорожного пути в г. Одессе

Том I

0500-ДПТ-016

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Том II

0500-ДПТ-016

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета

Директор

Мурина С.Ю.

Главный архитектор проекта

Блажеев А.Б.

Одесса
2016

Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
1.	I. Текстовые материалы		A4	
	Пояснительная записка с графическими материалами	книга	-	0500-ДПТ-016
2.	II. Исходные данные. Прилагаемые материалы			
3.	III. Графические материалы			
3.1	Выкопировка из генерального плана г.Одессы (2015)	Лист формата А-2	1:10 000	0500-ДПТ-016
3.2	План существующего использования территории	Лист формата А-1	1:1 000	0500-ДПТ-016
3.3	Опорный план	Лист формата А-1	1:1 000	0500-ДПТ-016
3.4	Схема существующих планировочных ограничений	Лист формата А-1	1:1 000	0500-ДПТ-016
3.5	Проектный план (I этап)	Лист формата А-1	1:1 000	0500-ДПТ-016
3.6	Схема прогнозируемых планировочных ограничений	Лист формата А-1	1:1 000	0500-ДПТ-016
3.7	Проектный план (расчетный срок)	Лист формата А-1	1:1 000	0500-ДПТ-016
3.8	План красных линий	Лист формата А-1	1:1 000	0500-ДПТ-016
3.9	Поперечные профили 1-1 улицы Балковской	Лист формата А-3	1:2 00	0500-ДПТ-016
3.10	Поперечные профили 2-2 улицы Старопортофранковской	Лист формата А-3	1:2 00	0500-ДПТ-016
3.11	Поперечные профили 3-3 улицы Мечникова	Лист формата А-3	1:2 00	0500-ДПТ-016
3.12	Поперечные профили 4-4 Скидановского спуска	Лист формата А-3	1:2 00	0500-ДПТ-016
3.13	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-1	1:1 000	0500-ДПТ-016
3.14	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-1	1:1 000	0500-ДПТ-016
3.15	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-1	1:1 000	0500-ДПТ-016
3.16	Схема функционального зонирования территории	Лист формата А-1	1:1 000	0500-ДПТ-016

I. Пояснительная записка	
Содержание:	
1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий.....	7
3. Краткая историческая справка.....	20
4. Оценка существующей ситуации. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	20
4.1. Климат.....	20
4.2. Геологическое строение.....	21
4.4. Характеристика экологических условий. Атмосферный воздух.....	23
4.5. Грунты.....	23
4.6. Радиационное состояние.....	23
4.7. Электромагнитный фон.....	23
4.8. Акустический режим.....	24
5. Оценка существующей ситуации.....	24
5.1. Характеристика существующей застройки.....	25
5.2. Инженерное оснащение.....	32
5.3. Транспорт.....	32
5.4. Озеленение и благоустройство.....	32
5.5. Планировочные ограничения.....	33
6. Использование территории.....	35
6.1. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	36
7. Характеристика видов использования территории.....	37
7.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территории....	38
8. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сбережения культурного наследия.....	39
9. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	49
9.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков	40
9.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	42
9.3. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сохранения культурного наследия.....	45
9.3.1. Режим использования зон охраны памятников.....	45
10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	47
11. Жилой фонд и расселение.....	48
12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	51
13. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	61
14. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	63
15. Водоснабжение и канализация.....	63
16. Электроснабжение.....	64

17. Тепло- и газоснабжение.....	65
18. Сети связи.....	65
19. Противопожарные мероприятия.....	65
20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	67
21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	69
22. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	71
23. Техничко-экономические показатели.....	72
II. Исходные данные	74

1. Вступление.

Детальный план территории в границах улицы Михаила Грушевского, улицы Бугаевской, улицы Строительной, переулка Строительного и железнодорожного пути в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета № 1092-VII от 21.09.2016г. и в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заказчиком и согласованным инвестором.

Основной целью разработки детального плана территории является уточнение и детализация проектных решений генерального плана г. Одессы, в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах разработки, с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков; уточнение красных линий ул. Михаила Грушевского, ул. Бугаевской, ул. Строительной, пер. Строительного, санитарной зоны железнодорожного пути; определение параметров застройки отдельных земельных участков; определение планировочных ограничений использования территории.

Под детализацией проектных решений рассматриваемой территории подразумевается разуплотнение и реконструкция застройки путем сноса существующих ветхих жилых образований, размещение объектов и учреждений обслуживания.

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

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

Проектные решения детального плана разработаны на период – от 3 до 7 лет (I этап), а также на расчетный срок до 2031г.

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативным документам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Состав и содержание детального плана территории»;
- ДБН 360-92** «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»;
- ДБН В.3.2-2-2009 «Жилые здания. Реконструкция и капитальный ремонт»;
- СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 «Жилые здания. Правила определения физического износа жилых зданий»;
- ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения»;
- ДБН В.2.2-23-2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли»;
- ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)»;
- ДБН В.2.2-20:2008 «Здания и сооружения. Гостиницы»;
- ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины»;
- ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления»;

– ДБН Б.2.2-2-2008 «Состав, содержание, порядок разработки, согласования и утверждения научно-проектной документации по определению границ и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»;

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

– ДСТУ 4268:2003 «Услуги туристические. Средства размещения. Общие требования»;

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

– Правила благоустройства территории г. Одессы с изменениями;

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

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

При разработке детального плана территории учтены следующие материалы и программы:

– Действующий генеральный план г. Одессы (2015г.);

– Программа социально-экономического развития г. Одессы на 2016 г., утвержденной решением Одесского городского совета;

– Концепция развития молодежного спорта, велосипедного движения и обустройства велосипедной инфраструктуры в г. Одессе на 2013-2018 года, утвержденной решением Одесского городского совета № 3654-VI от 18.07.2013 г.;

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

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

Состав исполнителей детального плана территории:

Должность	Ф.И.О	Подпись
Главный архитектор проекта	Блажеев А.Б.	
Начальник отдела	Барабанова Т.А.	
Архитектор I кат.	Попова В.А.	
Архитектор II кат.	Охотниченко В. И.	

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

Территория разрабатываемого ДПТ находится в западной части города – в границах смешанной жилой и промышленной застройки и относится к Малиновскому району г. Одессы. Исторически, часть территории данного квартала, до крутых перепадов рельефа балки Водяная, застраивалась малоэтажными жилыми домами (до 1917 года). В настоящее время, на территории имеются многоэтажные жилые дома постройки 80-х годов прошлого века – микрорайон «Станкостроитель». Объекты приложения труда, размещенные на территории квартала и прилегающих территориях – предприятия и учреждения различного назначения и формы собственности.

Существующая малоэтажная застройка является с градостроительной точки зрения малоценной и ветхой, планировочные и технические решения этих домов не соответствуют действующим нормативным требованиям, предъявляемым к объектам, которые строятся (реконструируются) на сейсмичных территориях. Сохранение или реконструкция таких зданий не представляется целесообразным.

Для приложения труда населения города и увеличения комфортности проживания в данном жилом квартале планируется развитие предприятий и объектов обслуживания торговли, досуга, офисно-деловых центров, с учетом их размещения на территории соседних кварталов вдоль магистрали общегородского значения – ул. Балковской и в районе улиц Бугаевская и Михаила Грушевского.

Предлагаются основные направления развития квартала на расчетный срок до 2031 года – строительство многоквартирных жилых домов с учетом использования территории ветхого жилья, свободных площадок, строительство школы, детского сада, упорядочения хранения личного автотранспорта на всей территории квартала путем размещения современных паркингов, развития общественной торгово-деловой зоны.

Таким образом, природные и градостроительные условия указанной территории предрасполагают к размещению здесь объектов, формирующих квартал смешанной жилищно-общественной застройки.

Согласно научной документации «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы», утверждённой приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08, территория в границах разрабатываемого детального плана территории не входит в границы Центрального исторического ареала г. Одессы.

Северная часть территории ДПТ непосредственно граничит с зоной охраны археологического культурного слоя объекта археологического наследия – поселения античного времени «Молдаванка», IV-III ст. до н.э., принятого под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 25.12.1984 г. № 652 как памятник археологии местного значения. Границы и режимы использования территорий зон охраны археологического культурного слоя (объектов археологического наследия) определены научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы», утверждённой приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08.

Согласно ст.ст. 19, 36, Закона Украины "Об охране культурного наследия", ст. 22 Закона Украины «Об охране археологического наследия», учитывая, что Постановлением Кабинета Министров Украины от 26.07.2001г. № 878 город Одесса внесен в списки исторических населенных мест Украины, в случае, если во время проведения каких-либо земляных работ обнаружено находку археологического или исторического характера, исполнитель обязан приостановить их дальнейшее ведение и в течение одних суток сообщить об этом соответствующему органу охраны культурного наследия, на территории которого проводятся земляные работы. Земляные работы могут быть восстановлены только согласно с письменным разрешением соответствующего органа охраны культурного наследия после завершения археологических исследований соответствующих территорий.

Согласно ст. 37 данного закона строительные, мелиоративные, дорожные и другие работы, которые могут привести к разрушению, уничтожению или повреждению объектов культурного наследия, проводятся только после полного исследования этих объектов за счет средств заказчиков указанных работ.

Работы на только что выявленных объектах культурного наследия осуществляются при наличии письменного разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия на основании согласованной с ним научно-проектной документации.

С целью защиты объектов археологии, в том числе тех, которые могут быть выявлены, проекты землеустройства по отводу земельных участков в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Украины (2768-14), согласовываются органами охраны культурного наследия.

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

На территории жилого квартала, в границах разрабатываемого ДПТ, в районе расположения домов по адресу: Первомайский пер., 46/7, 48, имеются участки подземных выработок – «Винных подвалов» (военные склады). Это объекты культурного наследия, которые планируются к принятию под охрану государства как вновь выявленные (на схеме с расположением данных участков – К-79, К-80, предоставленной органом охраны объектов культурного наследия – управлением по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета).



Фото 1. Территория квартала со стороны железнодорожного пути и ул. М. Грушевского.



Фото 2, 3. Вид со стороны ул. М. Грушевского.

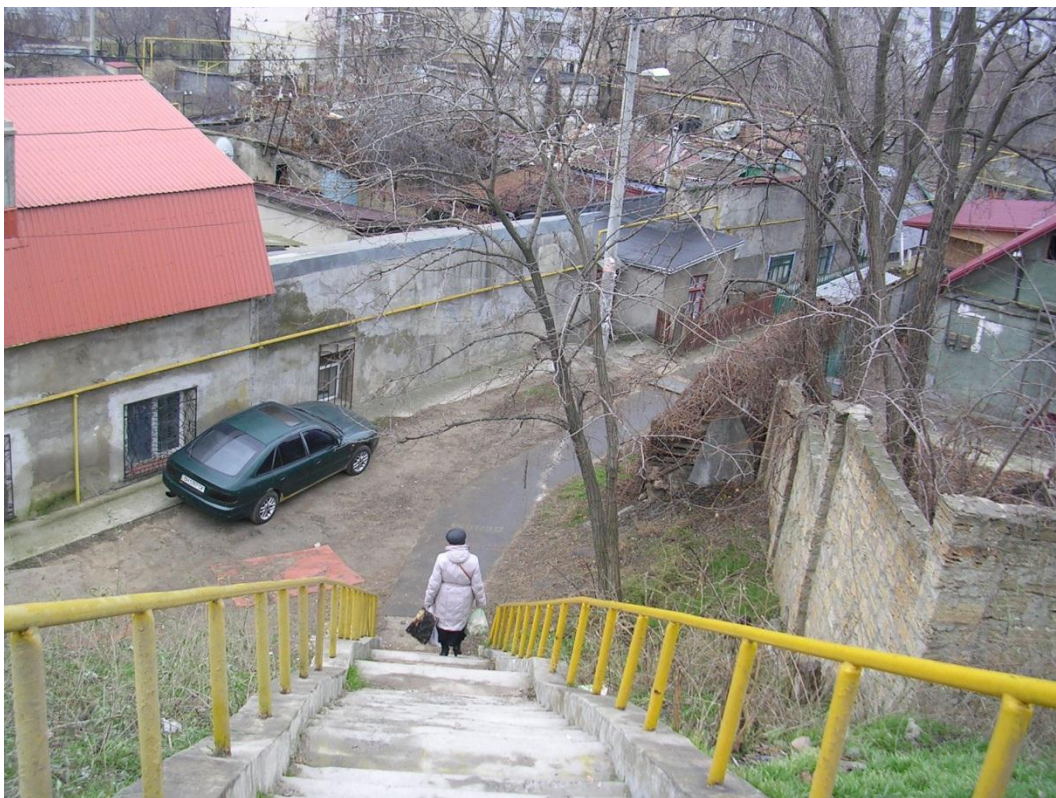




Фото 4,5. Внутриквартальная территория





Фото.6,7. Обзорный вид на квартал.





Фото 8, 9. Внутриквартальные проходы





Фото 10. Внутриквартальная территория малоэтажной застройки.

Фото 11. Обзор внутриквартальной территории.





Фото 12,13. Внутриквартальная территория многоэтажной застройки.





Фото 14,15. Внутриквартальная территория многоэтажной застройки.





Фото 16. Территория вдоль железнодорожного пути.



Фото 17. Вход в «винные подвалы».



Фото 18. Вход на стадион.



Фото 19. Внутриквартальная застройка



Фото 20,21. Территория по ул. Бугаевская, 44



3. Краткая историческая справка.

Участок разрабатываемого ДПТ находится возле центральной части города и примыкает к историческому району под названием «Молдаванка».

Данный район, получивший название «Бугаевка», исторически образовался в 1810-е годы, а свое название получил благодаря основному занятию населения, состоявшего преимущественно из вольных казаков.

К концу XIX века сельское хозяйство сменила бурно развивающаяся промышленность. Индустриализация Бугаевки 1950-1970-х годах продолжалась ускоренными темпами с размещением различных предприятий по обработке дерева, изготовлению музыкальных инструментов, станков, пищевых концентратов и т.д. в это время начали появляться многоквартирные жилые дома – сначала двухэтажные, затем высотки. В середине территории, в районе балки, одноэтажная хаотичная застройка осталась нетронутой.

Между жилыми домами квартала и железнодорожными путями расположены заброшенные подземные склады (бывшие винные погреба), построенные во второй половине 19-го века, которые в советское время использовались под продовольственные склады.

4. Оценка существующей ситуации.

Состояние окружающей среды.

Характеристика инженерно-строительных условий.

4.1. Климат.

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- расчетная 80 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

- среднегодовое количество 374 мм: в т. ч. тёплый период – 236 мм, холодный – 138 мм,
- среднесуточный максимум 19 мм;
- наблюденный максимум - 599 мм (1952 г.).

Высота снежного покрова:

- среднедекадная 5-7 см;
- максимальная 17-29 см;

- количество дней со стойким снеговым покровом – 34.

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 час;

- годовая суммарная радиация – 6857 МДж/м².

Максимальная скорость ветра (вероятная):

за год – 22 м/сек.;

за 5-10 лет – 24 м/сек.;

за 15-20 лет – 26 м/сек.

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

- холодный период: С - 16,8%

- тёплый период: С. - 18,4%

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

Таблица 1

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

Согласно строительно-климатическому районированию по ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 данная территория относится ко II, южно-восточному строительно-климатическому району, что соответствует по ДБН 360-92**, территории отнесенной к III Б подрайону III строительно-климатического района. Для которого ориентация окон жилых комнат односторонних квартир в пределах сектора горизонта от 310⁰ до 50⁰ и от 200⁰ до 290⁰ для данного района не допускается. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

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

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

4.2. Геологическое строение.

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

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

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам и балочным отложениям четвертичных отложений. На рассматриваемой территории наблюдаются опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками, как в глинистых грунтах т.н. «мины», так и в известняках понтического возраста «катакомбы», оползневые явления на склоне балки, развитие насыпных грунтов, просадочность лессовой толщи и др. Таким образом, данная территория

характеризуется сложными инженерно-геологическими условиями.

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

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

4.3. Инженерно-строительная оценка.

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

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

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

Существующий рельеф: ярко выраженный уклон с перепадами высот (местами 6-8 м) в направлении от ул. Михаила Грушевского – автомагистрали общегородского значения в сторону центральной части жилого образования, расположенного в балке.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному уклону рельефа.

Сброс осуществляется общесплавную ливневую канализацию в местах расположения многоквартирных жилых домов и естественными дренажными свойствами рельефа в местах склонов балки, где расположена малоценная ветхая жилая застройка и индивидуальные жилые домовладения.

По данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, в границах разработки ДПТ вдоль автомагистрали ул. Михаила Грушевского наблюдается постоянное превышение гранично допустимых концентраций (ГДК) оксида углерода и формальдегида, в пробах грунта превышение ГДК цинка. В границах планирования отсутствуют значительные промышленные предприятия I-III класса опасности, деятельность которых требует разработку проектов санитарно-защитных зон.

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

4.4. Характеристика экологических условий.

Атмосферный воздух.

Согласно метеорологических условий, г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт).

Контроль уровня загрязнения атмосферного воздуха осуществляется на стационарном посту № 8, расположенном по адресу: Французский бульвар, 89.

На рассматриваемой территории, по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, превышение предельно допустимой концентрации оксида углерода наблюдается вдоль автомагистралей.

4.5. Грунты.

Источниками загрязнения грунтов на данной территории является отсутствие сетей бытовой канализации, ливневого коллектора, деятельность автотранспорта.

На рассматриваемой территории, по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, превышен уровень предельно допустимая концентрация по оксиду углерода.

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

4.6. Радиационное состояние.

Одесса не входит в перечень территорий, пострадавших от аварии на ЧАЭС.

Уровень гамма-фона составляют 12-15 мкр/час., плотность загрязнения грунтов (цезием-137) < 1 ки/км².

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

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

Система планировочных ограничений по данному фактору отсутствует.

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

4.7. Электромагнитный фон.

Предприятия - источники излучения электромагнитных волн на данной территории не размещаются. Возможными источниками могут быть радиотехнические объекты мобильной связи. Их размещение осуществляется на основании санитарных паспортов, разработка которых регламентируется специальными расчетами в каждом конкретном случае органами охраны здоровья. Разрешительная система находится в органах областной санитарно-эпидемической службы. Главным критерием их размещения является мощность и высота размещения антенн с учетом высотности прилегающей застройки. В плане градостроительного развития территории объекты мобильной связи не являются лимитирующим фактором. В результате проведения контрольных замеров, превышение предельно-допустимых уровней от существующих источников по данному показателю не выявлено.

4.8. Акустический режим.

Основным источником шума является магистральная уличная сеть.

Магистральной улицей общегородского значения согласно проектным решения генерального плана г. Одессы является ул. Михаила Грушевского.

Основные характеристики магистральной улицы и улиц районного значения приведены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБ(А)	Превышение допустимого уровня шума, дБ(А)	Шумозащитный разрыв, м
ул. Михаила Грушевского	3420	60	20	77	12	55
ул. Бугаевская	1090	40	10	72	7	24

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

Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 %, за счет реконструктивных мероприятий. Снижение уровня шума до нормативного (65 дБ(А)) может быть достигнуто за счет размещения объектов гражданского назначения за пределами границ зоны акустического дискомфорта, применения строительно-акустических мероприятий, материалов и ограждающих конструкций, имеющие звукоизолирующие свойства.

В пределах границ разработки ДПТ планируется реконструкция территории вдоль железнодорожных путей и магистрали ул. Михаила Грушевского с размещением сооружений паркингов с использованием архитектурно-планировочных приемов и строительных материалов, понижающих акустический дискомфорт жилой части данной территории, отдаленной от магистрали.

5. Оценка существующей ситуации.

5.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория расположена в Малиновском административном районе города и ограничена:

- с севера – улицей Михаила Грушевского;
- с юго-востока – улицей Бугаевской;
- с северо-запада – территорией железной дороги;
- с юга – территорией квартала индивидуальной жилой застройки.

Общая территория разработки ДПТ составляет – 26,91 га.

Жилая застройка рассматриваемого квартала, ограниченного улицами Михаила Грушевского, Бугаевской, Строительной, переулка Строительного и железной дорогой, представлена зданиями (жилыми и нежилыми), ветхой 1-но, 2-3-х этажной, малоэтажной жилой застройкой периода до 1917 года, 2-х этажной застройкой, современной многоэтажной, 9-ти и 12-ти этажной жилой застройкой.

В настоящее время на данной территории размещается также общественная застройка общегородского и микрорайонного значения (здание с детской поликлиникой №7, встроенно-пристроенные офисы, жилищно-коммунальные учреждения, несколько АЗС вдоль улиц Михаила Грушевского, Бугаевской, объекты гражданской защиты (по адресам: ул. Бугаевская, 46, 48), множество гаражей по всей территории квартала, открытые стоянки с навесами, хозяйственные блоки, сооружения инженерно-транспортной инфраструктуры (котельная, трансформаторные подстанции).

Часть территории, разрабатываемой настоящим ДПТ, неосвоенная (поросли сорняками и стихийными древесными посадками на перепадах уровней земли). Ряд жилых домов, зданий и хозяйственных построек потеряли свой архитектурный облик, и не отвечают нормативным показателям по эксплуатации таковых, а также не соответствуют моральным и экологическим требованиям.

По ул. Бугаевской, 44 расположена территория, используемая под складскую базу площадью 0,395 га, огражденная каменным забором, планируемая под размещение и строительство 16-этажного 2-х секционного многоквартирного жилого дома.

Перечень существующих жилых домов приведен в таблице 3.

Таблица 3

№ по ГП	Наименование	Этаж - ность	Кол-во сек-ций	Общая площадь	Количество квартир, шт.	Кол-во жителей (расчетн)	Примечание
1	Многokвартирный жилой дом, ул. Бугаевская, 48/3	10**	1**	2312,2**	40**	100	существ.
2	Многokвартирный жилой дом ул. Бугаевская, 48/2	14**	1**	5501,0**	83**	208	существ.
3.1	Одноквартирный жилой дом Майский 5-й переулок, 8	1**	-	81,18**	1**	3	существ.
3.2	Два одноквартирных жилых дома Майский 5-й переулок, 6	1**	-	119,91**	2**	5	существ.
4	Многokвартирный жилой дом ул. Бугаевская. 46/6, 46/7	11-12*	2*	6976,0*	69*	173	существ.
5	Многokвартирный жилой дом ул. Бугаевская, 46/3	9-10*	4*	8817,7*	149*	373	существ.
6	Многokвартирный жилой дом ул. Бугаевская, 46/4	10*	1**	2325,01*	60*	124	существ.
7	Многokвартирный жилой дом ул. Бугаевская, 46/5	10*	2**	4707,9*	80*	200	существ.
8	Многokвартирный жилой дом ул. Бугаевская, 52	2**	2**	718,32*	11*	49	существ.
9	Многokвартирный жилой дом ул. Бугаевская, 50	2**	2**	754,0**	22**	55	существ.

10	Многоквартирный жилой дом админ. Помещениями ул. Бугаевская, 48	2**	2**	868,8*	17*	47	существ.
11	Многоквартирный жилой дом и детская городская поликлиника № 7, ул. Бугаевская, 46	2**	2*	257,6*	4*	10	существ.
12	Многоквартирный жилой дом ул. Бугаевская, 48/3	14**	2**	12102,0**	168**	420	существ.
13	Многоквартирный жилой дом с админ. Помещениями ул. Бугаевская, 46а	9**	1**	3875,95*	101*	224	существ.
14	Многоквартирный жилой дом с админ. Помещениями ул. Бугаевская, 46/2	9**	1**	3131,0**	64**	160	существ.
15	Многоквартирный жилой дом Майский 3-й переулок, 35	3*	1	1022,0*	20*	53	существ.
16	Одноквартирный жилой дом ул. Бугаевская, 8-12, 18-38, 42						
17	Многоквартирный жилой дом ул. Бугаевская, 14						
18	Многоквартирный жилой дом ул. Бугаевская, 16						
19	Многоквартирный жилой дом ул. Бугаевская, 40						
20	Одноквартирный жилой дом Майский 1-й переулок, 2-28						
21	Одноквартирный жилой дом Майский 2-й переулок, 2-15	1-3*	-	4778,91*	99*	265*	существ.
22	Одноквартирный жилой дом Майский 3-й переулок, 16-45						
23	Одноквартирный жилой дом Майский 4-й переулок, 2-26						
24	Одноквартирный жилой дом Майский 5-й переулок, 1-56						
25	Одноквартирный жилой дом, Подъемный переулок, 1-16	1-2**	-	2369,43**	16**	40	существ.

Всего 60775,12 1006(кв-р) 2525(чел.)

- расчет количества населения существующих одноквартирных жилых домов принят по расчетным показателям семейности – 2,5 человек на одну семью (в соответствии с положением Генерального плана города Одессы 2015г.);

- * - значение принято согласно данным Малиновской районной администрации;

- ** - значение принято ориентировочно согласно натурному обследованию и принято по расчетам показателя жилищной обеспеченности – 21,0 кв.м/чел.

Перечень существующих объектов общественного назначения на территории квартала разработки ДПТ приведен в таблице 4.

Таблица 4.

№№	Наименование	этаж-ность	единица измер.	значение	примечание
1	Хозяйственный корпус ул. Бугаевская,38	1	объект	1	существ.
2	Склад (сооружения) ул. Бугаевская,38	1	кв.м	-	существ.
3	Гараж для индивидуального хранения автомобиля ул. Бугаевская, 48,50,52	1	маш/мест	-	существ.
4	Магазин ул. Бугаевская, 46	1	торг.пл. кв.м	-	существ.
5	Административное здание ул. Бугаевская,48/5	1	раб. мест	11	существ.
6	Административное здание Строительный переулок,3	2	раб. мест	68	существ.
7	Административное здание ул. Михаила Грушевского, 17а	1	раб. мест	16	существ.
7.	Административное здание Майский 4-й пер., 6	1	раб. мест	3	существ.
8.	Административное здание ул. Бугаевская,30	1	раб. мест	3	существ.

По высотности, существующие здания в настоящее время в границах разработки ДПТ в большинстве своем малоэтажные, с вкраплением многоэтажных.

Перечень существующих объектов производственного назначения на территории квартала разработки ДПТ приведен в таблице 5.

Таблица 5.

№№	Наименование	этаж- ность	единица измер.	значение	примечание
1	Станция технического обслуживания ул. Бугаевская,44	1	пост	2	существ.
2	автомойка ул. Бугаевская,52а	1	пост	2	существ.
3	Автостоянка Майский 5-й переулок, 21а	1	маш/мест	50	существ.
4	Автостоянка ул. Бугаевская, 46/3,48/2	1	маш/мест	436	существ.
5	Станция технического обслуживания ул. Бугаевская,40а	1	пост	1*	существ.
6	Станция технического обслуживания ул. Бугаевская. 38	1	пост	3*	существ.
7	Трансформаторная ул. Бугаевская, 46/3	1	кВ	10/04*	существ.
7.	Газораспределительный пункт ул. Бугаевская,46/3	1	объект	1*	существ.
8.	Бойлерная ул. Бугаевская,46/7	1	объект	1*	существ.
9.	АЗС Операторская и навесы ТРК ул. Балковская, ба	1	шт	2*	существ.

В таблице 6 указаны участки, которые по данным Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета, переданы в собственность или пользование.

Таблица 6

№	Наименование Адрес	Пло- щадь зем. уч. га	Наличие документов		Примечание	
			Распоряжение головы РГА или решение местного совета			Правоустан. документы
			Дата	Но- мер		
1	ЖСК Станкостроитель -2 (уч.1) ул. Бугаевская, 2а-2б	0,4095 0				Для эксплуатации жилого дома, хозяйств.зд. и соор.
2	ЖСК Станкостроитель -2 (уч.2)	0,0602 4				Для эксплуатации жилого дома, хозяйств.зд. и соор.
3	Постил Леся Андреевна	0,0281 2	18.07.2013	3677 -VI	Решение Одесского городского совета Гос. акт на право собств.	Для эксплуатации жилого дома, хозяйств.зд. и соор.
4	Управление капитального строительства Одесского городского совета ул. Бугаевская, 46	0,0331 2	16.03.2016	515- VII	Решение Одесского городского совета	Для реконструкции мед. Учреждения с пристройкой доп. помещений
5	Одесский городской совет ул. Бугаевская,6	0,1833 6	обращение ФОП стефишин от 22.09.2016 г		Аренда Стефишин Владимир Михайлович	для эксплуатации и обслуживания стоянки автотранспорта и админ. сооружения
6.	Одесский горсовет ул. Бугаевская,44	0,3652 0	обращение ООО «- Молодежн ое-» от		о предост. разрешения на разработку проекта землеустройст	под стр-во многоквартирного жилого дома

			04.11.2016 г		ва	
7.	Одесский городской совет ул. Бугаевская, 46/7	0,6939 8	обращение ООО «Винные подвалы Ришелье»		о выкупе земельного участка	для использования и обслуживания нежилых помещений подземного склада
8.	гр. Гукович Н.А. Майский 5-й пер., 8	0,0723 4	10.07.2008	2931 -V	Решение Одесского городского совета. Гос. акт на право собствен- ности зем. уч- ка	строительство и обслуживание жилого дома, хозяйственных построек
9.	гр. Гукович Г.С. Майский 5-й пер., 6	0,0489 3	28.12.2010	258- VI	Решение Одесского городского совета, Гос. акт на право собств. зем. уч- ка	строительство и обслуживание жилого дома, хозяйственных построек
10	Одесский городской совет пер. Строительный. 3	0,5976 4	18.09.2006	520	Решение Одесского исполкома горсовета об аренде «ААЗ Трейдинг Ко»	для эксплуатации зданий и сооружений автобазы
11	Одесский городской совет ул. бугаевская, 46	0,0105 6	16.04.2008	2842 -V	Решение одесского горсовета о разреш. ООО «Одессаобл- энерго»	для эксплуатации ТП- 2673
12	Васьковская Валентина Анатолиевна	0,0258 6	22.01.2010	5424 -V	Решение сессии Гос акт на зем. уч-к	для стр-ва и обслуживания жилого дома. хоз. построек
13	Васьковская Ирина Владимировна	0,0825 8	22.01.2010	5425 -V	Решение сессии Гос акт на зем. уч-ок	для стр-ва и обслуживания жилого дома. хоз. построек
14	Леонов Александр Евгениевич, Леонова Н.И. Майский 5-й пер., 1	0,4891	25.02.2015	4226 -VI	Решение Одесского городского совета	для стр-ва и обслуживания жилого дома. хоз. построек

15	Одесский городской совет ул. Бугаевская, 30	0,1552 7			аренда ООО «Ремсервис»	для стр-ва и обслуживания жилого дома. хоз. построек
16	Одесский городской совет ул. Бугаевская, 30	0,0121 5			аренда ООО «Ремсервис	для стр-ва и обслуживания жилого дома. хоз. построек
17	Одесский городской совет ул. Бугаевская, 44	0,0113 3			аренда ЧП «АВВЕ» (погашена)	
18	Михайлова Светлана Петровна Майский 2-й пер., 6	0,0360 8	29.09.2006	3167 -V	Гос. акт на право собств. зем. уч-ка	для стр-ва и обслуживания жилого дома. хоз. построек
19	Скальская Тамара Иллинична Майский 1-й пер., 3	0,0818 4	09.10.2013	3929 -VI	решение Одесского горсовета	для стр-ва и обслуживания жилого дома. хоз. построек
20	Мудрик Григорий Александрович, Незнанова В.П. пер. Подъемный, 11	0,0317 4	10.07.2008	3167 - V	решение сессии Гос. акт на право собств.зем. уч- ка	для стр-ва и обслуживания жилого дома. хоз. построек
21	Одесский городской совет ул. Бугаевская, ба	0,0071 0	16.11.2004	3411 -IV	решение Одесского горсовета	для экспл. и обл. АЗС ПИИ «ЛУКОЙЛ- Украина»
22	Одесский городской совет ул. Бугаевская, ба	0,1187 2	16.11.2004	3411 -IV	решение Одесского горсовета	для экспл. и обл. АЗС ПИИ «ЛУКОЙЛ- Украина»
23	Одесский городской совет ул. М. Грушевского, 17	0,1245 7	31.10.2000	1927 - XXII I	решение Одесского горсовета аренда ООО фирма «Иван»	для эксплуат. магазина по продаже автозапчастей, пункт диагностики и мелкого ремонта автомобилей
24	Одесский городской совет ул. М. Грушевского, 17	0,1790 9	31.10.2000	1927 - XXII I	решение Одесского горсовета аренда ООО	на период стр-ва для благоустройства и озеленения территории

					фирма «Иван»	
25	Одесский городской совет ул. Бугаевская, 54а	0,4103 б	16.04.2008 г.	2842 -V	решение Одесского горсовета ОАО Одессаобл- энерго	для эксплуат. электростанции «Завод радиально- сверлильных станков»

5.2. Инженерное оснащение.

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

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

Состояние сетей – удовлетворительное на части территории группы высотных жилых домов «Станкостроитель». На остальной территории жилого квартала, состоящего из малоэтажной застройки, состояние инженерных сетей неудовлетворительное. Требуется прокладка сетей и сооружений воотведения, газоснабжения, теплоснабжения. Перечень необходимых мероприятий определяется владельцами сетей. В целом необходима частичная модернизация сети инженерных коммуникаций и прокладка новых.

5.3. Транспорт.

По ул. Михаила Грушевского осуществляется движение троллейбусного маршрута №8, маршрутных такси №№ 51,84,90,115,124,198,208, автобусных маршрутов №№ 46.88.91.92.126, по ул. Бугаевской №№ 8(7-й км), 16(7-й км), 197, 522(7-й км).

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

Пересечение магистральной улицы с жилыми улицами, переулками и второстепенными проездами решены в одном уровне, движение на перекрестках магистральных улиц, по проектным решениям, регулируемое в районе пересечения ул. Балковской, Михаила Грушевского в двух уровнях.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам магистральных и жилых улиц.

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

Устройства многоуровневых транспортных развязок в сроках разработки ДПТ не планируются.

5.4. Озеленение и благоустройство.

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

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

В соответствии с Программой развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г., в перечне территорий предназначенных под разбивку новых скверов, зеленых зон и реконструкции, существующих не значатся участки, расположенные на территории разработки ДПТ. Планировочными решениями разрабатываемого ДПТ предлагается осуществление комплексного благоустройства внутриквартальной территории общего пользования с устройством спортивной и детской игровой площадки, оснащенными современным оборудованием.

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

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительно-монтажных работ.

5.5. Планировочные ограничения.

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

существующие

На территории разработки ДПТ присутствуют ряд АЗС, являющиеся потенциально опасными объектами, согласно протокола комиссии по вопросам ТЭБ и ЧС облгосадминистрации от 20.11.2015г. № 14, по адресам: ул. Балковская,54/1 (АЗС ООО «Катрал»), ул. Бугаевская,3 (АЗС ПАО «Енни Фудз»), ул. Бугаевская,6а (АЗС «AMIC Ukraine»), ул. Бугаевская, 21/1 (АГЗС «Navitas Pro»). Санитарно-защитные зоны от размещенных ранее АЗС выполнены в соответствии с проектной и правоустанавливающей документацией соответственно с введенной в эксплуатацию мощностью каждого объекта и составляют 50,0 м.

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

прогнозируемые

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

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

По адресам ул. Бугаевская, 46, ул. Бугаевская, 48 расположены объекты гражданской защиты (противорадиационные укрытия).

- расстояние от объектов инфраструктуры

существующие

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

прогнозируемые

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

общественных и 15 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50 шт.); 15 м до общественных и 25 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 100 шт.); 25 м до общественных и 35 м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.).

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

На территории разрабатываемого ДПТ отсутствуют подземные и открытые источники водоснабжения, водозаборные и водоочистные сооружения, водоводы, объекты оздоровительного назначения.

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

В границах разработки ДПТ объекты культурного наследия, обозначенные п.2 ст.2 Закона Украины «Об охране культурного наследия» и принятые под охрану государства в установленном действующим законодательством Украины порядке, не зафиксированы. Данный земельный участок в границах разработки ДПТ не входит в границы исторических ареалов и не принадлежит к зонам охраны памятников.

Северная часть территории ДПТ непосредственно граничит с зоной охраны археологического культурного слоя объекта археологического наследия – поселения античного времени «Молдаванка», IV-III до н.э., принятого под охрану государства решением исполнительного комитета Одесского областного совета народных депутатов от 25.12.1984г. № 652 как памятник археологии местного значения.

Согласно ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия", ст. 19, Закона Украины «Об охране археологического наследия», если во время проведения каких-либо земляных работ обнаружено находку археологического или исторического характера, исполнитель обязан приостановить их дальнейшее ведение и в течение одного дня сообщить об этом соответствующему органу охраны культурного наследия, на территории которого проводятся земляные работы. Земляные работы могут быть восстановлены только согласно письменного разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия после завершения археологических исследований соответствующей территории.

Согласно ст. 37 Закона Украины «Об охране культурного наследия», строительные, мелиоративные, дорожные и другие работы, которые могут привести к разрушению, уничтожению или повреждению объектов культурного наследия, проводятся только после полного исследования этих объектов за счет средств заказчиков отмеченных работ.

Работы на только что обнаруженных объектах культурного наследия осуществляются при наличии письменного разрешения соответствующего органа культурного наследия на основании согласованной с ним научно-проектной документации.

С целью защиты объектов археологии, в том числе тех, что могут быть обнаружены, проекты землеустройства об отводе земельных участков в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Украины (2768-14), согласовываются органами охраны культурного наследия.

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

В соответствии с информацией управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета при разработке данного ДПТ отмечено наличие участков подземных выработок – «Винных подвалов» (военные склады) в районе расположения домов по ул. 5-й Первомайский пер., 46/7, 48, гаражей, согласно представленной схемы с расположением данных участков К-80, К-79, которые планируются, как вновь выявленные объекты культурного наследия, принять под охрану государства.

- зоны охраны природного заповедного фонда

Постановлением Кабинета Министров Украины от 24.07.2013г. №541 в соответствии со ст. 65 Закона Украины «О природно-заповедном фонде Украины», вводятся штрафные санкции на возмещение убытков за нарушение геологических и карстово-спелеологических

памятников. Строительное и хозяйственное освоение территории в границах горного отведения заповедника может осуществляться только при условии отсутствия каких-либо влияний и сохранения геологического памятника, которое устанавливается экологической экспертизой.

На территории разрабатываемого ДПТ отсутствует зона охраны природно-заповедного фонда.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

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

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

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

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

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

- границы красных линий улиц

существующие

Ширина улиц в границах красных линии улиц уставлены

прогнозируемые

Проектом детального плана

Ширина улиц в границах красных линии улиц составляет:

ул. Михаила Грушевского – 22,5 м (6х3,75)

ул. Бугаевская – 10,5 м (3х3,5)

- гранично допустимая высота зданий

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

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

- максимально допустимый процент застройки земельного участка

Максимально допустимый процент застройки земельного участка – 40 %.

- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)

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

- отступ до границ красных и линий регулирования застройки

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

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

- минимально допустимые расстояния до существующих зданий и сооружений

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

6. Использование территории.

На настоящее время, в границах разработки ДПТ размещается жилая, общественная, коммунальная застройка, представленная малоэтажными и многоэтажными жилыми домами и зданиями, объектами коммунального- складского и инженерно-транспортного назначения.

Реконструкцией территории квартала предусматривается снос существующих зданий.

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

- Резервные (неосвоенные) территории;
 - Территория, предназначенная под размещение многоквартирной многоэтажной застройки (9-16 эт.);
 - , предназначенная для размещения объектов общественного назначения общегородского значения;
 - Территории, предназначенные для размещения объектов общественного назначения районного значения;
 - Территории, предназначенные для размещения зеленых насаждений общего пользования;
 - Территории, занятые улицами и дорогами.
- Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в таблице 7.

Таблица 7

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
	Участок в границах разработки ДПТ, в том числе:	26,91	100
	В границах красных линий, в том числе:	24,16	89,78
1	Территория жилой застройки в том числе:	14,79	54,22
1.1	Территория малоэтажной многоквартирной жилой застройки (до 3 этажей)	9,52	34,64
1.3	Территория многоэтажной многоквартирной жилой застройки (9-16 этажей)	5,27	19,58
1.4	Территория озеленения общего пользования	0,91	3,38
1.5	территория объектов общественной застройки	0,3	1,86
1.6	Территория коммунально-складского назначения	5,78	21,48
1.6	Территории занятые улицами и дорогами	2,38	10,22
2	За границами красных линий, в том числе:	2,75	19
2.1	Территория озелененные в границах транспортной зоны	1,33	4,94
2.2	Территория, занятые улицами и дорогами, в том числе:	1,35	5,05
2.3	территория объектов общественного назначения	0,06	0,23

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

Структура застройки.

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

- Территория, предназначенная под размещение многоэтажной многоквартирной застройки (9-16 эт.);
- Территория, предназначенная для размещения объектов общественного

назначения общегородского значения;

- Территории, предназначенные для размещения объектов общественного назначения районного значения;
- Территории, предназначенные для размещения зеленых насаждений общего пользования;
- Территории, занятые улицами и дорогами.

В таблице 8 приведено **проектное** распределение территории в пределах разработки ДПТ на расчетный срок.

Таблица 8

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
	Территория в границах разработки ДПТ, в том числе:	26,91	100
1.	В границах красных линий, в том числе:	24,16	89,78
1.1	территория озеленения общего пользования	2,2	8,18
1.2	территория объектов общественной застройки	2,61	9,7
1.3	территория коммунально-складского назначения	3,04	11,3
1.4	территории, занятые улицами и дорогами	2,91	10,81
1.5	Территория жилой застройки, в том числе:	13,4	49,79
1.5.1	Территория малоэтажной жилой застройки	-	-
2.	За границами красных линий, в том числе:	2,75	10,22
2.1	территории, занятые улицами и дорогами	1,36	5,05
2.2	территории озеленения в границах транспортной зоны	1,35	5,02
2.3	территория объектов общественного назначения	0,04	0,15

7. Характеристика видов использования территории.

В соответствии с утвержденным планом функционального зонирования территории г. Одессы (2016г.), участок разработки ДПТ относится к смешанной застройке Ж5.

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

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

Зона «Ж» (жилые зоны) представлена **смешанной застройкой Ж5 и Ж4.**

Зона Ж5 -предназначена для размещения жилых зданий средней и многоэтажной застройки.

Зона Ж4- предназначена для размещения многоэтажных жилых домов этажностью от девяти до шестнадцати этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Зона «ТР» (транспортной инфраструктуры) представлена **зонами ТР-1, ТР-2**

Зона ТР-1- относится к территориям полос отвода железных дорог, вокзалов, терминалов, транспортных узлов, автомобильного транспорта.

Зона ТР-2- относится территории улиц, площадей (в границах красных линий), дорог.

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

7.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.

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

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

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

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

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

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

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

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

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ выделены территориальные зоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 «Постановление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)» (см. таблица 9).

Таблица 9

I. Жилые зоны:	
Ж-5	смешанная застройка.
Ж-4	Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.
II. Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-1	территории полос отвода железных дорог, транспортных узлов
ТР-2	территории улиц (в границах красных линий), дорог

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

Настоящим ДПТ не предусматривается изменений режима использования территории. В соответствии с положениями Генерального плана города, данный квартал относится к селитебной зоне и предназначен для размещения жилой и общественной застройки. В основу планировочной структуры территории положена система магистральной и жилых улиц, разработанная в генеральном плане города и уточненная данным детальным планом территории.

Проектом намечается размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома на свободной площадке по ул. Бугаевская, 44, строительство общеобразовательной школы на 33 класса (990 учеников), детского сада на 120 мест, строительство комплекса необходимых инженерных сетей и сооружений, проведение работ по комплексному благоустройству. На расчетный срок до 2031 года – размещение многоэтажных многоквартирных жилых домов с учетом использования территории ветхого жилья, детского сада-ясли на 120 мест, упорядочения хранения личного автотранспорта на всей территории квартала, развития общественной торгово-деловой зоны вдоль ул. Бугаевской.

В связи с этим, необходима модернизация существующей социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры квартала:

- обеспечение количества мест детских садов, школ раннего развития;
- создание рабочих мест людей, проживающих в радиусе пешеходной доступности;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, устройство новой и модернизации существующей ливневой канализации, обеспечение возможности подхода людей к остановочным комплексам, мероприятий для обеспечения движения маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах, переулках, подходов к общественным зданиям и сооружениям;
- упорядочения способов постоянного и временного хранения автотранспорта.

9. Предложения по зонированию территории.

Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории.

Условия и ограничения застройки земельных участков.

Зонирование территории в границах разработки настоящего ДПТ выполнено в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» и СанПиН 173-96 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».

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

I. Жилые зоны.

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

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания, бытового обслуживания, торговли;
- физкультурно-спортивные учреждения;
- детские дошкольные и школьные учреждения;
- аптеки;
- автостоянки для хранения автомобилей открытые и встроенные;
- культовые сооружения;
- сооружения коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимой для обслуживания данной зоны или города в целом (при обязательном соблюдении государственных строительных, санитарных, противопожарных норм и правил);
- элементы благоустройства.

Допустимые виды использования:

- 4-х-5-ти -этажные блокированные жилые дома;
- временные сооружения для осуществления предпринимательской деятельности;
- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта из расчета соответственно ДБН 360-92 **.

Ж-4 - Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.

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

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

II. Зоны транспортной инфраструктуры. Зона транспортной инфраструктуры ТР-1.

К данной зоне относятся территории полос отвода железной дороги, железнодорожных и автовокзалов, морских и речных вокзалов, аэровокзалов, терминалов, транспортных узлов, автомобильного транспорта.

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

Сопутствующие виды разрешенного использования.

площадки для стоянки автотранспорта; пункты остановки пассажирского транспорта и их оборудования;

- троллейбусные линии и их обустройства
- сооружения линейного и энергетического хозяйства;
- сооружения сигнализации и связи городского электротранспорта;
- инженерные коммуникации;
- ограждение улиц и отбойники;
- дорожная информация (знаки и др.).

Допустимые виды использования.

- элементы наружной рекламы;
- малые архитектурные формы коммерческого назначения площадью не более 20 м², которые не имеют фундамента;
 - архитектурные формы благоустройства (фонтаны, клумбы, декоративные насаждения, площадки отдыха);
 - памятники.

Зона транспортной инфраструктуры ТР-2.

Сопутствующие виды разрешенного использования. площадки для стоянки автотранспорта; пункты остановки пассажирского транспорта и их оборудования;

- троллейбусные линии и их обустройства
- сооружения линейного и энергетического хозяйства;
- сооружения сигнализации и связи городского электротранспорта;
- инженерные коммуникации;
- ограждение улиц и отбойники;
- дорожная информация (знаки и др.).

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

II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-5- смешанной застройки, Ж-4 – смешанная многоэтажная жилая застройка и общественная застройка.

Таблица 10

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	16 этажей при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли. ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», таблица 2.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно требований ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	От жилых зданий – 3,00 м. От детского сада, школы – 25,00 м.
5	Планировочные ограничения	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. расстояние до окон жилых помещений - 10 м. Санитарный разрыв от автостоянок принят исходя из числа машино-мест и составляет: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.). Санитарный разрыв от автостоянок при количестве автомобилей более 300 шт. - 50 м.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной

		нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08, ст.ст. 36, 37 Закона Украины "Об охране культурного наследия ", ст.ст. 19, 22 Закона Украины «Об охране археологического наследия», разделом 9.3 данного проекта.
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

II. ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ТР-1 – зона транспортной инфраструктуры.

Таблица 11

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Определяется градостроительным расчетом
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м

5	Планировочные ограничения	Согласно ДБН 360-92** раздел 11, историко-архитектурно опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов, утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства"
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. Закон Украины "О благоустройстве населенных пунктов" ст. 22
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08, ст.ст. 36, 37 Закона Украины "Об охране культурного наследия " Украины от 20.06.2008г., ст.ст. 19,22 Закона Украины «Об охране археологического наследия», разделом 9.3 данного проекта. .
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

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

В основу планировочной структуры территории положена система магистральных и жилых улиц, разработанная в проекте генерального плана города и уточненная данным Детальным планом. Структуру территории формируют магистральные улицы городского значения – Михаила Грушевского, районного значения - Бугаевская.

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

Сохранение объектов культурного наследия на рассматриваемой территории (в случае появления таковых) осуществляется в соответствии с требованиями научной документации «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы», утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08, ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия", ст. 19, ст. 22 Закона Украины «Охрана археологического наследия».

Согласно ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия» с целью сохранения традиционного характера среды отдельных памятников, вокруг них должны устанавливаться охранные зоны, зоны регулирования застройки. Границы и режим использования зон охраны отдельных памятников определяются соответствующей научной документацией, разработанной специализированной организацией с привлечением сертифицированного специалиста и утверждается соответствующим органом охраны культурного наследия. В случае отсутствия научной документации об определении зон охраны отдельных памятников культурного наследия, в соответствии с п. 3 раздела А «Временной инструкции по организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской ССР», утвержденной Госстроем УССР и Министерством культуры УССР по согласованию с Украинским товариществом охраны памятников истории и культуры от 09.08.1968 г. и раздела 11 ДБН 360-92* «Планировка и застройка городских и сельских поселений» наименьшим удалением границы охранной зоны от памятника следует считать 50,0 метров. Наименьшим удалением границы охранной зоны для памятника археологии 50,0 – 500,0 метров.

Необходима модернизация существующей социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры территории в рассматриваемых границах или на прилегающих территориях:

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

9.3.1. Режим использования зон охраны памятников

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

Основные требования по сохранности объектов культурного наследия в соответствии с требованиями законодательства Украины в сфере охраны культурного наследия:

- памятники, их части, связанное с ними движимое и недвижимое имущество запрещается сносить, вносить изменения, перемещать (переносить) на другие места. Перемещение (перенос) памятника в другое место допускается как исключение в случаях, когда невозможно сберечь памятник на месте, при условии проведения комплекса научных исследований по изучению и фиксации памятника (обмеры, фотофиксация, и т.д.). Выдача разрешения на перемещение (перенос) памятников культурного наследия принадлежит к полномочиям центрального органа исполнительной власти в сфере охраны культурного наследия – Министерства культуры Украины;

- все собственники памятников, только что выявленных объектов культурного наследия или его частей или уполномоченные ими органы (особы) независимо от форм собственности на эти объекты обязаны заключить с соответствующим органом охраны культурного наследия охранный договор;

- собственник или уполномоченный им орган, пользователь обязаны содержать памятник в надлежащем состоянии, своевременно проводить ремонт, защищать от повреждений, обрушений или уничтожения в соответствии с Законом Украины «Об охране культурного наследия»;

- в случае возникновения угрозы для сохранения памятника его собственник или уполномоченный им орган, лицо, которое приобрело право собственности, использования или управления, обязаны немедленно сообщить об этом в орган охраны культурного наследия областной, районной государственной администрации и орган местного самоуправления, на территории которого расположен памятник;

- консервация, реставрация, реабилитация, музеефикация, ремонт, приспособление памятников национального значения осуществляется только при наличии письменного разрешения центрального органа исполнительной власти, который осуществляет государственную политику в сфере охраны культурного наследия на основании согласованной с ним научно-проектной документации;

- консервация, реставрация, реабилитация, музеефикация, ремонт, приспособление памятников местного значения осуществляется при наличии письменного разрешения соответствующего органа исполнительной власти областной государственной администрации на основании согласованной с ним научно-проектной документации;

- разработке проектов консервации, реставрации, реабилитации, музеефикации, ремонта, приспособления памятников предшествует проведение необходимых научно-исследовательских работ, в том числе археологических и геологических;

- работы по сохранению объектов культурного наследия проводятся согласно реставрационным нормам и правилам, согласованным центральным органом исполнительной власти, обеспечивающим формирование государственной политики в сфере охраны культурного наследия. Строительные нормы и правила применяются в случае проведения работ по сохранению объекта культурного наследия только в случаях, которые не противоречат интересам сохранности этого объекта;

- требования органов противопожарной, санитарной, экологической охраны и др. заинтересованных органов, касающихся условий содержания и использования памятников не могут приводить к изменениям памятников и не должны ухудшать их эстетическую, историческую, искусствоведческую, научную, художественную ценность;

Земли, на которых размещаются памятники, историко-культурные заповедники, историко-культурные заповедные территории, охранные археологические территории, относятся к землям историко-культурного назначения, включаются в государственный земельный кадастр, планы землепользования, проекты землеустройства, др. проектно-планировочную и градостроительную документацию;

- работы на вновь выявленных объектах культурного наследия осуществляются при наличии письменного разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия на основании согласованной с ним научно-проектной документации.

Согласно ст. ст. 36, Закона Украины «Об охране культурного наследия», ст.19, Закона Украины «Об охране археологического наследия, в случае, если во время проведения каких-либо земляных работ будет выявлено находку археологического либо исторического характера, исполнитель обязан остановить их дальнейшее ведение и на протяжении одних суток сообщить об этом в соответствующий орган охраны культурного наследия, на территории которого проводятся земляные работы.

10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.

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

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

Проектными решениями настоящего ДПТ намечается размещение жилья за счет сноса малоценных нежилых построек на земельном участке, площадью 0,3950 га

Разуплотнение и полную реконструкцию существующей застройки, согласно решениям настоящего ДПТ, предлагается осуществить в два этапа:

- 1-й этап (сроком реализации 3-7 лет) – строительство 16-ти этажного 2-х секционного жилого дома с помещениями амбулатории 120 кв.м, паркингом на 144 м/мест, объектами общественного назначения, среднеобразовательной школы на 33 класса (990 учеников), детского сада на 120 мест, комплексное благоустройство территории.

- 2-й этап (сроком реализации до 2031 года) – строительство многоэтажных жилых домов на территории малоэтажной и ветхой застройки в количестве – 14, с помещениями амбулатории на 120 кв.м, детской поликлиники на 30 чел/смену, детского сада-ясли на 120 мест, торгово-выставочного центра, различных объектов общественного назначения во встроенно-пристроенных помещениях, паркингов на 1185 м/мест, 3 трансформаторных подстанции, бойлерной, 2-х пожарных резервуаров на 50 куб/м, канализационной насосной станции (расч. 70 кубм/час).

Размещение общеобразовательной школы и детского сада планируется за счет внутриквартальных территорий и частично за счет отселения и сноса 8 многоквартирных жилых домов по адресам: 5-й Майский переулок, 6, 8, 35, 35а, 37, 37а, 39, 41.

Проектные решения, принятые в настоящем ДПТ, базируются на положениях Генерального плана города (2015 г.) и планировочных решений утвержденного решением Одесского городского совета № 2149-V от 22.01.2008г. «Градостроительного обоснования размещения объектов жилого и общественного назначения в мкр. «Станкостроитель», ограниченного улицами: Михаила Грушевского, Бугаевской, Строительной, переулком Строительным и железной дорогой в г. Одессе».

Архитектурно-планировочное решение застройки квартала принято с учетом особенностей сложившихся условий. Новое строительство предусматривается вести за счет сноса аварийного, ветхого и малоценного жилого фонда, что позволит создать благоприятные условия для проживания населения в данном районе.

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

В настоящее время в пределах границ территории разработки ДПТ проживает 2525 человек (расчетная величина).

Согласно проектным решениям ДПТ, планировка данного квартала предусматривает формирование застройки с учетом создания самостоятельных внутриквартальных, полузамкнутых жилых групп, каждая из которых будет иметь свой внутренний двор, а так же объектов общественного назначения, размещаемых вдоль транспортных магистралей.

Ко всем жилым домам предусмотрены удобные подъезды и пешеходные дорожки.

Въезды и выезды на территорию жилых комплексов выполнены с ориентацией на ул. Бугаевскую.

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

На перспективу, места для хранения автотранспорта проживающих в микрорайоне, планируются на автомобильных стоянках, размещаемых на территории санитарно-защитной зоны железной дороги. Общее количество составит –1185 машино-мест. Открытых парковок на территориях жилых групп - 260 машино/мест.

Расстояние от планируемых автомобильных стоянок до жилой застройки составляет 25,0м (втост. на 100 м/м), 35м (автост. на 256 м/м и 148 м/м) в соответствии с действующими нормативами.

На участках имеются индивидуальные гаражи для хранения легкового транспорта, принадлежащие жителям соседних многоквартирных жилых домов. Частично на месте существующих боксовых гаражей, с учетом размещаемых паркингов, предлагается разместить придомовые площадки для отдыха взрослого населения, игр детей и для занятий физкультурой.

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

Плотность населения после разуплотнения территории жилого фонда составит 237,5 чел./га.

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

11. Жилой фонд и расселение.

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

Характеристика жилого фонда, запланированного на расчетный срок реализации ДПТ представлена в таблице 12. Таблица 12

№	Наименование	Количество квартир шт.		Количество жителей, чел.	Этажность	Общая площадь м ²	Адрес
1	Два многоквартирных жилых дома на 6 секций	198		495	10	20168,2	ул. Бугаевская
2	Многоквартирный жилой дом на 3 секции с административными помещениями	84		210	7	7920,5	ул. Бугаевская
3	Многоквартирный жилой дом 1 секция	62		155	16	5300,0	ул. Бугаевская
4	Многоквартирный жилой дом 1 секция с административными	60		150	16	5100,0	ул. Бугаевская

	помещениями					
5	Многоквартирный жилой дом 1 секция административными помещениями с подземным паркингом на 195 м/мест	62	155	16	5300,0	ул. Бугаевская
6	Многоквартирный жилой дом 1 секция	60	150	16	5100,0	ул. Бугаевская
7	Многоквартирный жилой дом на 6 секций с административными помещениями и подземным паркингом на 195 м/мест	262	655	10	25000,3	ул. Бугаевская
8	Многоквартирный жилой дом 1 секция с административными помещениями	60	150	16	5100,0	ул. Бугаевская
9	Многоквартирный жилой дом 1 секция с административными помещениями	62	155	16	5300,0	ул. Бугаевская
10	Многоквартирный жилой дом 3 секции с административными помещениями и подземным паркингом на 144 м/места	120	300	10	11269,8	ул. Бугаевская
11	Многоквартирный жилой дом 2 секции с административными помещениями	76	190	10	7355,8	ул. Бугаевская
12	Многоквартирный жилой дом 2 секции с административными помещениями	80	200	10	7855,8	ул. Бугаевская
13	Два многоквартирных жилых дома на 5 секций	200	500	10	18569,1	ул. Бугаевская
14	Многоквартирный жилой дом на 2 секции с помещениями амбулатории на 120 кв.м и подземным паркингом на 144м/ места	192	480	16	18246,08	ул. Бугаевская,44

Всего:

- общая площадь квартир в проектируемых домах будет составлять **147585,58 кв.м;**
- количество квартир **1578.**

Ориентировочная усредненная площадь однокомнатной квартиры – 60м², а многокомнатной квартиры – 120 м².

Общая потребность в придомовых территориях проектируемого многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 13.

Таблица 13

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Кол. Квартир тыс. шт	Кол. проживающих тыс. чел	Расчетная площадь площадок тыс.м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	1600	4179	2,925	12	
2	Для отдыха взрослого населения	0,1	1600	4179	0,418	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2	1600	4179	0,836	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3	1600	4179	1,254	20	100
5	Для выгула собак	0,3	1600	4179	1,254	40	300
6	Гостевые парковки и автостоянки	0,8	1600	4179	3,343	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0	1600	4179	25,076		
	Итого				35,106		

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

Объекты общественного назначения размещены в проектируемом общественном центре.

В проектируемых помещениях могут размещаться:

- административные помещения, юридические консультации, нотариальные конторы, загсы, конторы жилищно-эксплуатационных организаций;
- продуктовые и промтоварные магазины розничной торговли общей площадью до 150 м²;
- предприятия общественного питания с обеденным залом до 50 м²;

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

Потребности в мощности учреждений и предприятий обслуживания приведены в главе 13.

Общее количество домов составляет 30 единицы.

Расчетная общая площадь многоквартирных жилых домов составляет 201713,07м².

Расчетное количество населения, планируемого к проживанию в многоквартирных жилых домах, составляет - 6107 человек. Расчет населения принимался, для существующих жилых домов исходя их показателей жилищной обеспеченности – 21,0м²; для проектируемых жилых домов исходя их показателей жилищной обеспеченности – 26,2м².

Учитывая расчетное количество проживающих в многоквартирных жилых домах людей, общее расчетное число проживающих в границах территории разрабатываемого ДПТ должно составить 6107 тыс. человек.

Расчетной количество квартир составит 2446.

12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

На территории разработки ДПТ отсутствует общеобразовательная школа I-III ступени, а так же детские дошкольные учреждения.

Проектными решениями материалов ДПТ на первый этап предусмотрено размещение детского сада на 120 мест и среднеобразовательной школы на 33 класса (990 мест).

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

К повседневно посещаемым относятся детские сады, школа, другие учебные заведения, продовольственные магазины. Периодически посещаемые (период 7 – 10 дней) – это предприятия торговли (непродовольственные магазины) и общественного питания, учреждения внеклассного обучения, клубного характера, поликлиники, специального

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

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

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

Существующее состояние наличия предприятий и учреждений обслуживания, размещаемых в границах ДПТ в настоящее время приведены в таблице 14.

Таблица 14

№ №	Объект	Нормативный радиус обслуживания	Нормативная потребность на 1000 жителей	Наличие предприятий и учреждений обслуживания в границах ДПТ
1	<i>Детские дошкольные учреждения</i>	300	37,5 чел.	В пределах границ разработки отсутствуют
3	<i>Детские школьные учреждения III степени (ступени)</i>	2000	133,5 чел.	В пределах границ разработки отсутствуют
4	<i>Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой</i>	300	По заданию	В пределах границ разработки отсутствуют
5	<i>Внешкольные учреждения жилых районов</i>	750-1500	По расчету	В пределах границ разработки отсутствуют
6	<i>Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга</i>	500	70 м ² общей площади	Во встроенных общественных помещениях
7	<i>Помещения или здания для занятий творчеством и спортом молодежи</i>	1500	80 м ² общей площади	В пределах границ разработки отсутствуют
8	<i>Культурно-зрелищные центры жилых районов, в т.ч.:</i>	1500		
	<i>Помещения для культурно-массовой работы с населением</i>		15	
	<i>Клубные учреждения и центры досуга</i>		35	
	<i>Кинотеатры и видеозалы</i>		12	
9	<i>Физкультурно-спортивные центры жилых районов</i>	1500	0,5га	В пределах границ разработки отсутствуют

10	<i>Поликлиники и их филиалы в городах</i>	1000	24 посещения	В пределах границ разработки отсутствуют
11	<i>Раздаточные пункты молочной кухни</i>	500/800	4 порции на 1 ребенка (до года)	В пределах границ разработки отсутствуют
12	<i>Молочные кухни</i>		0,3 м ² на 1 ребенка (до года)	В пределах границ разработки отсутствуют
13	<i>Аптеки</i>	500/800	0,09 объекта	В пределах границ разработки отсутствуют
14	<i>Предприятия торговли</i>	500/800	230 м ² торговой площади	В пределах границ разработки отсутствуют
15	<i>Предприятия общественного питания</i>	500/800	7 мест	В пределах границ разработки отсутствуют
16	<i>Предприятия бытового обслуживания местного значения</i>	500/800	2 раб. места	В пределах границ разработки отсутствуют
	<i>Прачечная самообслуживания</i>		10 кг белья в смену	В пределах границ разработки отсутствуют
	<i>Химчистка самообслуживания</i>		4 кг вещей в смену	В пределах границ разработки отсутствуют
17	<i>Бани</i>	500/800	5 мест	В пределах границ разработки отсутствуют
18	<i>Отделения связи и филиалы сберегательного банка</i>	500	0,16 объекта	В пределах границ разработки отсутствуют

Жители кварталов, проживающие на территории разработки настоящего ДПТ обслуживаются городской клинической больницей № 5 по ул. Воробьева.

За границами разрабатываемого ДПТ имеется Государственная пожарно-спасательная часть ГУ ГСЧС Украины в Одесской области по ул. Старопортофранковская, 3.

Ниже в таблице 15 приведена потребность в учреждениях и предприятиях обслуживания для людей проживающих в существующих жилых домах.

Таблица 15

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	$37,5 \times 2,525 = 94,69$	до 80 мест – 45 м ² ; свыше 80 мест – 40 м ²
2	Детские дошкольные учреждения,	мест	По заданию	По заданию	ясли-сад 100 мест -32 м ² ;

	объединенные с начальной школой				свыше 100-28 м ² ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м ²
3	I-II степени – основная школа	мест	Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	133,5x 2,525= 337,09	на 22 класса - 2,0 га, на 33 класса - 2,5 га
4	I-III степени – средняя полная школа				
5	Внешкольные учреждения	мест	13,3% от числа школьников V-IX классов	253:11x5x 0,133=15	по заданию
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	24x2,525= 60,6	0,1 га на 100 посещений, но не менее 0,3 га
7	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомашина	1 на 10 тыс. чел. в пределах зоны 15-минутной доступности на специальном автомобиле	4000x0,2525= 1010 выездов в год	0,05 на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га
8	Аптеки групп: I-II III-V VI-VII	объект	0,104, в т.ч. для городского населения - 0,09;	0,09x2,525= 1 (0,22)	0,3 га или встроенные; 0,25 га или встроенные; 0,2 га или встроенные
9	Молочные кухни	порция в сутки на 1 ребенка (до 1 года)	4	4x2,525=10	0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га
10	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребенка (до 1 года)	0,3	0,3x2,525=0,75	встроенные
11	Санатории для родителей с детьми	мест	по заданию	не планируется	145-170 м ² на 1 место

	и детские санатории				
12	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	$0,01 \times 2,525 = 0,025$	
13	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале	м ² общей площади	70	$70 \times 2,525 = 176,75$	
14	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80,0	$80 \times 2,525 = 202$	
15	Помещения реабилитационного назначения	м ² площади пола	15	$15 \times 2,525 = 37,9$	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	посетительских мест	15-20 мест или 50-60 м ² площади пола	$(15 \div 20) \times 2,525 = 126,25$ $28 \div 38$ мест $(50 \div 60) \times 2,525 = 126,25$ $95 \div 114$ м ²	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	$35 \times 2,525 = 88,38$	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	$12 \div 25$	$(12 \div 25) \times 2,525 = 30 \div 63$	
19	Танцевальные залы	мест	6	$6 \times 2,525 = 15,2$	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	$3 \times 2,525 = 7,58$	по заданию
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. хранения чит. мест	$\frac{3,5}{2 \div 3}$	$\frac{3,5 \times 2,525 = 8,8}{(2 \div 3) \times 2,525 = 5,05 \div 7,6}$	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м ² торговой площади	70 30	$70 \times 2,525 = 176,8$ $30 \times 2,525 = 75,8$	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
24	Рыночные	м ² торговой	$24 \div 40$	$(24 \div 40) \times 2,525 =$	14 м ² - до 600

	комплексы	площади		60÷101	м ² ; 7м ² - свыше 3000 м ²
25	Предприятия общественного питания	мест	7	7х2,525=15,8	га на 100 мест: до 50 - 0,2-0,25; более 50 до 150 - 0,2-0,15; свыше 150 - 0,1
26	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	3х2,525=7,6	
27	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	2х2,525=5,0	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	10х2,525=25,3	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	4х2,525=10,1	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	3х2,525=7,6	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	объект	0,16	0,16х2,525=0,40	IV-V (до 9 тыс. чел.) - 0,07-0,08; III-IV (9-18 тыс. чел.) - 0,09-0,1; II-III (20-25 тыс. чел.) - 0,11-0,12.
32	Отделения банков	операционная касса	1 операционная касса на 10÷30 тыс. чел.	1	0,2 – двух 0,5 - семи
33	Отделения и филиалы сберегательного банка	операционное место	1 операционное место (окно) на 2÷3 тыс. чел.	1	0,5 - трех 0,4-20
34	Юридические консультации	рабочее место	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел.	1	
35	Нотариальная контора	рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1	
36	Жилищно-эксплуатационные организации жилых	объект	1 объект на микрорайон с населением	1	0,12-0,15 га на объект

	кварталов		до 20 тыс. чел.		
37	Пункт приема вторичного сырья от населения	объект	1 объект на 20 тыс. жителей	1	0,01 га на объект
38	Пожарное депо при количестве жителей города более 501 до 1000 тыс. чел.	пожарный автомобиль	1 на 10,0 тыс. чел.	1	0,9 - 1,75 га на объект
39	Гостиницы	мест	4,8	4,8 x 2,525 = 12,12	при количестве мест гостиницы, м ² на одно место: от 25 до 100 – 55

Потребность в учреждениях и объектах обслуживания для количества жителей в проектируемых жилых домах приведена в таблице 16.

Таблица 16

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	37,5 x 3,895 = 146	до 80 мест – 45 м ² ; свыше 80 мест – 40 м ²
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	мест	По заданию	По заданию	ясли-сад 100 мест - 32 м ² ; свыше 100-28 м ² ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м ²
3	I-II степени – основная школа	мест	Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	133,5 x 3,895 = 520	на 22 класса - 2,0 га, на 33 класса - 2,5 га
4	I-III степени – средняя полная школа				
5	Внешкольные учреждения	мест	13,3% от числа	253:11 x 5 x 0,133 = 15	по заданию

			ШКОЛЬНИКОВ V-IX классов		
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	$24 \times 3,895 = 93,48$	0,1 га на 100 посещений, но не менее 0,3 га
7	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомашина	1 на 10 тыс. чел. в пределах зоны 15- минутной доступности на специальном автомобиле	$4000 \times 0,3895 =$ 1558 выездов в год	0,05 на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га
8	Аптеки групп: I-II III-V VI-VII	объект	0,104, в т.ч. для городского населения - 0,09;	$0,09 \times 3,895 =$ 0,35 (0,10)	0,3 га или встроенные; 0,25 га или встроенные; 0,2 га или встроенные
9	Молочные кухни	порция в сутки на 1 ребенка (до 1 года)	4	$4 \times 3,895 = 15,58$	0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га
10	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребенка (до 1 года)	0,3	$0,3 \times 3,895 = 1,169$	встроенные
11	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	мест	по заданию	не планируется	145-170 м ² на 1 место
12	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	$0,01 \times 3,895 = 0,038$	
13	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий в жилом квартале	м ² общей площади	70	$70 \times 3,895 = 272,7$	
14	Спортивные залы общего	м ² площади пола	80,0	$80 \times 3,895 = 311,6$	

	пользования				
15	Помещения реабилитационного назначения	м ² площади пола	15	15x3,895=58,43	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	посетительских мест	15-20 мест или 50-60 м ² площади пола	(15÷20) x3,895=58,43 28÷38 мест (50÷60) x3,895=194,75 95÷114 м ²	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	35x3,895=136,33	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	12÷25	(12÷25)x 3,895=46,74	
19	Танцевальные залы	мест	6	6x3,895=23,37	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	3x3,895=11,7	по заданию
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. хранения чит. мест	$\frac{3,5}{2\div 3}$	3,5x3,895=13,63	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м ² торговой площади	70 30	70x3,895=272,65 30x3,895=116,9	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
24	Рыночные комплексы	м ² торговой площади	24÷40	(24÷40)x3,895=93,5 60÷101	14 м ² - до 600 м ² ; 7м ² - свыше 3000 м ²
25	Предприятия общественного питания	мест	7	7x3,895=27,27	на 100 мест: до 50 - 0,2-0,25; более 50 до 150 - 0,2-0,15; свыше 150 - 0,1
26	Магазины кулинарии	м ² торговой площади	3	3x3,895=11,7	

27	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	$2 \times 3,895 = 7,8$	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	$10 \times 3,895 = 38,95$	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	$4 \times 3,895 = 15,58$	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	$3 \times 3,895 = 11,7$	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	объект	0,16	$0,16 \times 3,895 = 0,62$	IV-V (до 9 тыс. чел.) - 0,07-0,08; III-IV (9-18 тыс. чел.) - 0,09-0,1; II-III (20-25 тыс. чел.) - 0,11-0,12.
32	Отделения банков	операционная касса	1 операционная касса на 10÷30 тыс. чел.	1	0,2 – двух 0,5 - семи
33	Отделения и филиалы сберегательного банка	операционное место	1 операционное место (окно) на 2÷3 тыс. чел.	1	0,5 - трех 0,4-20
34	Юридические консультации	рабочее место	1 юрист-адвокат на 10 тыс. чел.	1	
35	Нотариальная контора	рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1	
36	Жилищно-эксплуатационные организации жилых кварталов	объект	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	1	0,12-0,15 га на объект
37	Пункт приема вторичного сырья от населения	объект	1 объект на 20 тыс. жителей	1	0,01 га на объект
38	Пожарное депо при количестве жителей города более 501 до 1000 тыс. чел.	пожарный автомобиль	1 на 10,0 тыс. чел.	1	0,9 - 1,75 га на объект
39	Гостиницы	мест	4,8	$4,8 \times 3,895 = 18,7$	при количестве мест

					гостиницы, м ² на одно место: от 25 до 100 – 55
--	--	--	--	--	--

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

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время присутствует общегородская магистральная улица Михаила Грушевского. На пересечении с другой обще магистральной улицей Балковской расположена двухуровневая транспортная развязка. Основное движение транспорта осуществляется по магистральным улицам, которые обеспечивают транспортную связь между различными районами города.

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

До реконструкции квартала в границах разработки настоящего ДПТ:

1. ул. Михаила Грушевского характеризуется следующим:

- магистральная улица общегородского значения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 5000 ед. транспорта;
- ширина улицы в красных линиях 50м;
- ширина проезжей части 22,5м;
- ширина полосы движения – 3,7м;
- количество полос движения – 6;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 1,5м;
- скорость движения 60км/час.

2. ул. Бугаевская характеризуется следующим:

- улица местного значения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1090 ед. транспорта;
- ширина улицы в красных линиях 30м;
- ширина полосы движения 14м;
- ширина полосы движения – 3,2м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,0м;
- скорость движения 40км/час.

3. ул. Строительная характеризуется следующим:

- улица местного значения;
- ширина улицы в красных линиях 15м;
- ширина проезжей части 6м;
- ширина полосы движения 3м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 1,5м;
- скорость движения 40км/час.

4.пер. Строительный характеризуется следующим:

- улица местного значения;
- ширина улицы в красных линиях 15м;
- ширина проезжей части 6м;
- ширина полосы движения 3м;
- количество полос движения 2;
- ширина тротуара – 1,5м;
- скорость движения 40 км/час.

Характеристики местного значения улиц в границах ДПТ на период разработки проекта планируется изменить.

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

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

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

Проектными решениями предусматривается реконструкция покрытия тротуаров и проезжей части улицы Бугаевская, улицы Строительная, Строительного переулка.

Расчетное количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92** с изменениями (см. таблицу 17). По своим характеристикам, многоквартирный жилой дом по комфортности относятся к домам I категории.

Таблица 17

№ з/п	Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности	Количество машино-мест	
		для постоянного хранения автомобилей	для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
1	Жилые здания, которые размещаются в средней зоне города (I категории комфортности)	0,8	0,1
2	Доступное жилье, которое строится с государственной поддержкой (I категории комфортности)	0,4	0,1
3	Жилой фонд социального назначения (II категории комфортности)	0,1	0,1

Согласно Примечания 2 п. 7.43, в условиях реконструкции количество машино-мест

на квартиру допускается уменьшать, но не более, чем на 20%. Для хранения автотранспорта людей с ограниченными физическими возможностями – не менее 1 места.

Автостоянки для временного хранения автотранспорта проживающих и гостей размещаются, в основном, на территории дворов в виде расположенных открытых площадок. Общее количество составит – 260машино-мест.

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

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

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

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

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

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

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

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

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

В границах разработки ДПТ имеются магистральные сети электроснабжения.

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

15. Водоснабжение и канализация.

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

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

Тушение пожаров предусматривается через гидранты, которые устанавливаются на сети хозяйственно-питьевого водопровода и обеспечивают тушение каждого строения из двух гидрантов. Хранение запаса воды для нужд пожаротушения производится в подземных резервуарах. Для обеспечения наружного и внутреннего пожаротушения в подвальных или отдельно расположенных колодцах размещаются насосные станции.

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

По данным ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ» объем водопотребления объектов (промышленность), размещенных на территории разработки ДПТ, составляет на данный момент 0,39 тыс. м³/сут., протяженность водопроводных сетей в настоящее время составляет L=0,765 км, в том числе:

- ø 125, L=0,16 км;
- ø 300, L=0,605 км; материал труб - чугун

Водоотведение от объектов, размещенных на территории разработки ДПТ составляет на данный момент 0,317 тыс. м³/сут., протяженность сетей водоотведения в настоящее время составляет L=1,3355 км, в том числе:

- ø 150, L=0,107 км;
- ø 200, L=0,13 км; материал труб - чугун
- ø 250, L=0,1675 км; материал труб - керамика
- ø 1350, L=0,931 км; материал труб - чугун

Водоснабжение осуществляется от насосной станции «Главная».

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

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

На перспективу планируется устройство ливневой канализации.

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

16. Электроснабжение.

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» на данной территории объем суммарного потребления электроэнергии – 2,96 МВт, в том числе на коммунально-бытовые нужды – 1,87 МВт.

Магистральные воздушные линии электропередач присутствуют в зоне железнодорожных путей.

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

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

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

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство нового многоквартирного многоэтажного жилого дома, что влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение комплекса планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

17. Тепло- и газоснабжение.

Основным источником теплоснабжения является

По данным Коммунального Предприятия «Теплоснабжение города Одессы», Теплоснабжение существующих зданий обеспечивается от местных источников.

По данным Публичного акционерного общества «Одессагаз» существующий расход газа – 1,156 млн. м³/год, в том числе на коммунально-бытовые услуги.

- среднего давления – 2,900 км;

- низкого давления – 0,350 км.

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

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

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

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

С целью улучшения экологического состояния окружающей среды, экономии топливно-энергетических ресурсов, дальнейшего повышения коэффициента эффективности превращения энергии, в том числе за счет отказа от строительства внешних тепловых сетей, на дальнейших этапах проектирования предлагается применение современных нетрадиционных источников теплоснабжения.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство 2-х секций 16-го жилого дома, школы, детского сада на реконструируемой территории, что влечет необходимость прокладки новых сетей. При дальнейшем проектировании следует получить технические условия, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

18. Сети связи.

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

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

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

В жилых домах размещены подводящие линии кабельного телевидения.

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

19. Противопожарные мероприятия.

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

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства», «Правила пожарной безопасности в Украине», утвержденные приказом МВД Украины № 1417 от 30.12.2014 г. и зарегистрированные в Министерстве юстиции Украины № 252/26697 от 05. 03. 2015 г., ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные

здания и сооружения. Основные положения», ДБН В.2.2-23~2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли», ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей», ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления», другими действующими строительными нормами и правилами и обеспечивают безопасную эксплуатацию зданий и сооружений комплекса.

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

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

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

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

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

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемый объект обслуживаются существующей Государственной пожарно-спасательной частью ГУ ГСЧС Украины в Одесской области № 8, расположенной по адресу: г. Одесса, ул. Михайловска, 3 - специальные автомобили (авто лестница), автоцистерны или автонасосы (включая резервные).

Расчет объема пожарных резервуаров.

Для жилых зданий:

Расход воды на внешнее пожаротушение при численности населения от 1-5 тыс. чел. составляет – 10л/с (согласно табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013).

Время тушения пожара 3 часа.

Общий объем пожарных водоемов составляет - $10\text{л/с} \times 3,6 \times 3\text{ч} = 108\text{м}^3$.

Для общественных зданий:

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

Время тушения пожара 3 часа.

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

В границах разработки ДПТ имеется водоем, который может быть использован для пожарных нужд ориентировочным объемом – 100м^3 .

При разработке ДПТ планируется устройство 1 резервуара объемом 150м^3 .

Общий объем пожарных водоемов составит ориентировочно – 250м^3 .

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

Количество жителей составит - 6441 человек.

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

При разработке ДПТ предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;
- строительство зданий с применением конструкций и материалов, обеспечивающих I-II степень огнестойкости;
- решения генерального плана, объемно-планировочные решения, принимаемые при проектировании, должны обеспечивать доступ в любое помещение или квартиру пожарных подразделений. Доступ пожарных обеспечивается с автолестниц и автоподъемников (в пределах технических возможностей);
- эвакуация людей осуществляется в течение расчетного времени;
- применение материалов группы по горючести «НГ» и «Г1», по дымообразующей способности «Д1»;
- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;
- вход в помещения подземного паркинга должен быть организован по отдельным лестницам;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин.

20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

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

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

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

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

На данной территории расположен подземный палеонтологический музей, состоящий на балансе Одесского государственного университета.

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территорий искусственными выработками, как в глинистых грунтах т.н "мины", так и в известняках понтического возраста неогена "катакомбы", развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи и др.

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

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

Необходимость проведения геофизических изысканий определяется на более поздних стадиях проектирования.

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

Улучшение свойств грунтов может быть достигнуто путем их окаменения. Такими специальными мероприятиями по инженерной защите рассматриваемой территории застройки предусмотрено закрепление грунтов. Воздействие на грунт, с помощью которого повышается его прочность, называется искусственное закрепление грунта. Прочность грунта заключается в его способности быть не размываемым, иногда водонепроницаемым, используется с целью

создания водонепроницаемых ограждений при отрывке котлованов и траншей, для борьбы с оплыванием откосов и укрепления оснований фундаментов. Поверхностное закрепление грунтов используется в строительстве при работах на глубине менее метра, а глубинное закрепление грунтов - на глубине в несколько метров.

Способы выполнения искусственного закрепления грунтов: замораживание, цементация, силикатизация, битумизация, термические и электрохимические и др. Метод цементации имеет место применения для закрепления крупнозернистых, среднезернистых песков и трещиноватых скальных пород путем нагнетания в грунт цементного раствора через инъекторы. В зависимости от размера трещины и пористости песка применяют суспензию с отношением цемента к воде от 1:1 до 1:10, а также цементные растворы с добавками глины, песка и других инертных материалов. Радиус закрепления грунтов составляет в скальных грунтах — 1,2-1,5 м, в крупных песках — 0,5-0,75 м, в песках средней крупности — 0,3-0,5 м. Достигают цементации нисходящими зонами, заканчивают нагнетание когда достигается заданное поглощение или при снижении расхода раствора 0,5 л/мин в течение 20 мин при нужном давлении. Способ силикатизации используют в основном с целью повышения прочности, устойчивости и водонепроницаемости песчаных и водонасыщенных грунтов с коэффициентом фильтрации 2 - 80 м/сут.

Силикатизация широко применяется при закреплении грунтов в основаниях существующих зданий для ликвидации их просадок. Силикатизация бывает одно- и двухрастворной. Двухрастворная силикатизация представляет собой последовательность нагнетаний в грунт сначала водного раствора силиката натрия, жидкого стекла, затем хлористого кальция, в результате химической реакции которые образуют гель кремниевой кислоты, гидрат окиси кальция, известь и хлористый натрий. Прочность грунта при этом достигает 1,5-3 МПа. Способ одноразовой силикатизации применим для слабо дренирующих грунтов с коэффициентом фильтрации менее 0,3 м/сут. При этом в грунт закачивается смесь жидкого стекла с отвердителем. Прочность закрепленного грунта в пределах 0,3-0,6 МПа - это наибольшая прочность при одноосном сжатии кубика из закрепленного грунта размером 5х5х5 см. Для этого лессовые грунты укрепляют, запуская в них под определенным давлением раствор жидкого стекла, который вступает в реакцию с имеющимися в этих грунтах солями кальция и образует гель кремниевой кислоты, гидрат окиси кальция и серноокислый натрий. При силикатизации раствор заполняют специальными трубами-инъекторами, которые погружаются раздельно или пакетами по пять штук. Расстояние между инъекторами уточняется экспериментально, так как зависит от типа грунта.

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

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

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

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

- предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня отрицательного воздействия возможных опасных процессов на защищаемые территории, здания и сооружения;
- наиболее полное использование местных строительных материалов и природных ресурсов;

- возможность преимущественного применения активных методов защиты;
- производство работ способами, не приводящими к появлению новых и (или) интенсификации действующих геологических процессов;
- сохранение заповедных зон, ландшафтов, исторических памятников и т. д.;
- сочетание указанных мероприятий с мероприятиями по охране окружающей среды.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

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

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

инфраструктуры имеют охранные зоны.

В период строительства следует обеспечить безопасность природной среды от загрязнений от технологических процессов производства работ. Место расположения планируемого комплекса жилых домов со встроенными и встроено-пристроенными общественными помещениями не принадлежит ни к заповедникам, ни к сельскохозяйственным землям. На площадке отсутствуют залежи полезных ископаемых.

По данным Департамента экологии и природных ресурсов места удаления отходов, склады непригодных и запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов на данной территории отсутствуют. Информация о превышении радиационного природного фона и радионуклидов – отсутствует. Источник загрязнения подземных вод расположен в районе разработки ДПТ наблюдается в местах скопления транспорта. Основным источником загрязнения воздуха является автотранспорт.

Контроль уровня загрязнения атмосферного воздуха на рассматриваемой территории осуществляется на стационарных в районе Автовокзала и Херсонского сквера.

Охрана и рациональное использование природных ресурсов.

Общая экологическая обстановка в районе разработки ДПТ нормальная.

Источников загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами на проектируемой территории нет.

Проектом предусматривается комплекс мероприятий, направленных на охрану окружающей среды:

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

Охрана атмосферы, водных объектов и грунтов от загрязнения.

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

Теплоснабжение жилых комплексов осуществляется от городской сети центрального отопления.

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

После окончания строительства территории стройплощадок должны быть очищены от мусора.

Территория, свободная от застройки, после окончания строительного-монтажных работ

подлежит благоустройству и озеленению, в соответствии с проектными решениями. Травосмесь, предназначенная для посадки на газонах должна иметь плотную корневую систему. Вертикальная планировка поверхности земли выполнена с уклонами, обеспечивающими поверхностный водоотвод в систему ливневой канализации и исключающими застой воды.

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

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

Решениями, принятыми при разработке детального плана территории на этап от 3 до 7 лет предусматриваются следующие мероприятия:

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

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

- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, наружного освещения, благоустройство и озеленение территорий вдоль проезжей части, устройство новой и модернизации существующей системы отведения ливневых стоков;
- устройство пешеходных аллей и дорожек вдоль проезжей части улиц и проездов;
- определение мероприятий, необходимых для обеспечения движения маломобильных групп населения;
- обеспечение минимизации отрицательного влияния на природную среду решений, принятых при планировании и застройки территорий;
- санация рассматриваемой территории и упорядочение способов хранения автотранспорта;
- размещение 2-х секционного 16-ти этажного жилого дома с амбулаторией 120 кв.м, паркингом 144 мест, объектами общественного назначения на территории, находящейся в аренде, используемой под склады;
- размещение среднеобразовательной школы на 33 класса (990 учеников);
- размещение детского сада на 120 мест;
- комплексное благоустройство придомовой территории новообразованного жилого комплекса;

23. Техничко-экономические показатели.

Таблица 17

№№ пп	Показатели	Единица измерения	Сущест- вующее состояние	Первый этап (3-7 лет)	Расчетный срок (2031г.)
Территория					
1.	Территория в границах проекта, в том числе:	га/%	<u>26,91</u> 100	<u>26,91</u> 100	<u>26,91</u> 100
	- жилая застройка	га/%	<u>14,79</u> 54,22	<u>14,4</u> 53,51	<u>13,58</u> 49,79
	а) многоэтажная застройка	га/%	<u>5,27</u> 19,58	<u>5,77</u> 21,44	<u>13,4</u> 49,79
	б) малоэтажная застройка	га/%	<u>9,52</u> <u>34,64</u>	<u>8,63</u> 32,07	-
	- объектов общественной застройки	га/%	<u>0,3</u> 1,86	<u>2,02</u> 7,51	<u>2,61</u> 9,7
	- зеленые насаждения	га/%	<u>0,91</u> 3,38	<u>1,21</u> 4,5	<u>2,2</u> 8,18
	- улицы, дороги	га/%	<u>2,38</u> 8,84	<u>2,38</u> 8,84	<u>2,91</u> 10,81
	- территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально- складской)	га/%	<u>5,78</u> 21,48	<u>4,15</u> 15,42	<u>3,04</u> 11,3
	- другие территории	га/%	-	-	-
Население					
2.	Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел.	2,525	2,985	6,107
	Плотность населения	чел./га			227
3.	Убытие жилого фонда	тыс. м ² общей площади	-	0,391	3122
	Жилое строительство, всего:	тыс. м ² общей площади квартир (зданий)	-	<u>18,246</u> 192	<u>147,855</u> 1558
Учреждения и предприятия обслуживания					
	Дошкольные учебные заведения	мест	-	120	240
	Общеобразовательные учебные заведения	учеников	-	990	990
	объекты общественного назначения, в т.ч. торгово-выставочный центр	кв.м	-	1440	7906,92 2004,2
	Амбулатории	кв.м	-	120	240

4.					
5.	Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				
	Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая, строящаяся)	км	1,602	1,602	1,602
	в том числе:				
	- магистральные улицы общегородского значения	км	0,700	0,700	0,700
	- улицы местного значения	км	0,902	0,902	0,902
	Количество транспортных развязок в разных уровнях	ед.	1	1	1
	Количество подземных и надземных пешеходных переходов	ед.	-	-	-
	Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц) всего:	км	4,535	4,535	4,535
	в том числе				
	- автобус (маршрутное такси)	км	3,056	3,056	3,056
	Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц)	км/ км ²	0,13	0,13	0,13
	Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	-	144	1185
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	-	-	350	
Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	машино-мест	-	87	260	
Инженерное оборудование					
<i>Водоснабжение</i>					
Водопотребление, всего	тыс. м ³ сутки	0,39	0,86	1,4	
<i>Канализация</i>					
Суммарный объем сточных вод	тыс. м ³ сутки	0,317	0,75	1,23	
<i>Электроснабжение</i>					
Потребление суммарное	МВт	2,96	3,2	5,56	
в том числе, на бытовые нужды	МВт	1,87	2,1	4,42	
Количество квартир, оборудованных электроплитами	ед.	-			
<i>Газоснабжение</i>					
Расход газа, всего, в том числе на коммунально-бытовые услуги	млн. м ³ год	1,156	2,03	3,72	
			-	-	
Протяженность газовых сетей					
-низкого давления	км	0,350	-	-	
-среднего давления		2,900			

<i>Теплоснабжение</i>				
Потребление суммарное	Гкал/час	-	-	-
Протяженность сетей (строительство, переключивание)	км	-	-	-
Инженерная подготовка и благоустройство				
Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовке по различным причинам	га/% от тер.	<u>13,58</u> 49,79	-	-
Протяженность закрытых водостоков	км	1,3353	-	-
Охрана окружающей среды				
Санитарно-защитные зоны, всего	га	2,51	-	-
- в том числе, озелененные	га	0,7	-	-
Ориентировочная стоимость строительства (указать в ценах какого года)				
Общая стоимость жилищно-гражданского строительства в том числе:	млн. грн.	-	-	-
- жилищное	млн. грн.	-	-	-

II. Исходные данные.

1. Решение Одесского городского совета № 1092-VII от 21.09.2016 г. о разработке детального плана территории в границах улицы Михаила Грушевского, улицы Бугаевской, улицы Строительной и железной дороги в г. Одессе.
2. Решение Одесского городского совета № 2149-V от 22.01.2008г. об утверждении «Градостроительного обоснования размещения объектов жилого и гражданского назначения в мкр. «Станкостроитель», ограниченного улицами: Михаила Грушевского, Бугаевская, Проектная и железной дороги в г. Одессе».
3. Задание на разработку детального плана территории в границах в улицы Михаила Грушевского, улицы Бугаевской, улицы Строительной и железной дороги в г. Одессе.
4. Письмо ООО «-Молодежное -» о разработке ДПТ от 005.10.2016г. № 04.
5. Письмо управления инженерной защиты территории города и развития побережья от 02.11.2016г. № 01/01-10/944.
6. Письмо департамента оборонной работы, гражданской защиты и взаимодействия с правоохранительными органами Одесского горсовета от 04.11.2016г. № 04-25/1167.
7. Письмо ПАБ «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» от 07.11.2016г. № 101/07/03-6145.
8. Письмо департамента экологии и природных ресурсов Одесской облгосадминистрации от 08.11.2016г. № 5547/03-10/5054.
9. Письмо департамента транспорта, связи и организации дорожного движения Одесского горсовета от 09.11.2016г. № 01-14/2918.
10. Письмо Главного управления госгеокадастра в Одесской области, управления госгеокадастра в г. Одессе Одесской области от 09.11.2016г. № 11-1505-0.11-5549/2-16.
11. Письмо ООО «ИНФОКС» филиал «Инфоксводоканал» от 15.11.2016г. № 4768-09/9539.
12. Письмо ПАО «Одессагаз» управления по эксплуатации газового хозяйства г. Одессы от 18.11.2016г. № 2469/09.

13. Письмо Главного управления государственной службы Украины чрезвычайных ситуаций в Одесской области от 17.11.2016г. № 02/6023/09.
14. Письмо КП «Одестранспарксервис» от 21.11.2016г. № 164/05-08.
15. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского горсовета от 24.11.2016г. № 01-18/1676.
16. Письмо управления культуры, национальностей, религий и озраны объектов культурного наследия Одесской областной госадминистрации от 29.11.2016г. № 01-13/2977сп.
17. Письмо управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета от 12.12.2016г. № 01-34/458.
18. Письмо Малиновской районной администрации от 16.12.2016г. № 3532/01-20

4

Прилагаемые материалы.

1. Квалификационный сертификат ответственного исполнителя отдельных видов работ (услуг), связанных с созданием объектов архитектуры серия АА № 1982 .