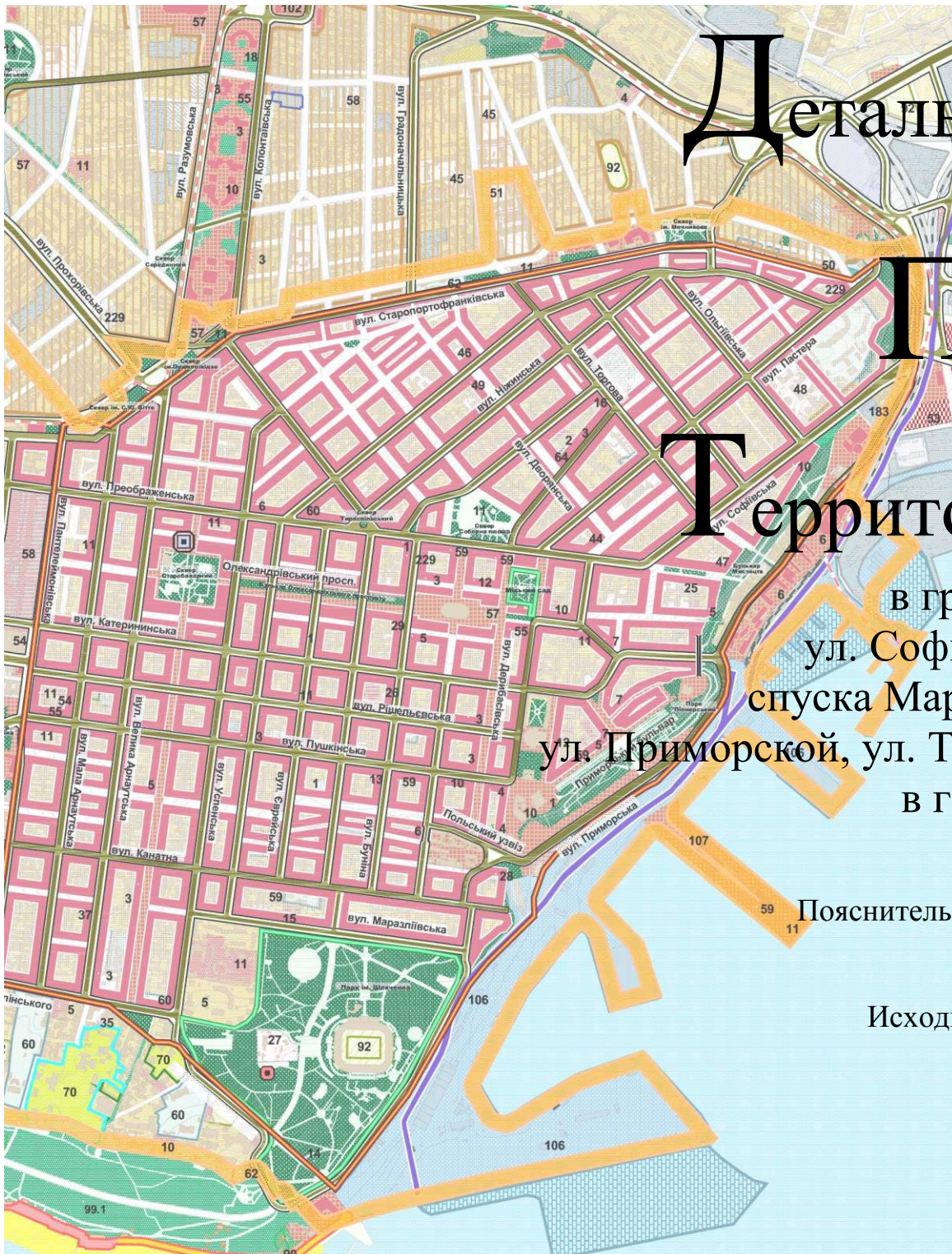


ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



Детальный

План

Территории

в границах:

ул. Софиевская,

спуска Маринеско,

ул. Приморской, ул. Торговой

в г. Одессе

ТОМ I

Пояснительная записка

ТОМ II

Исходные данные

Одесса
2015

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



Лицензия АВ №555509
от 21 сентября 2010г. до 21 сентября 2015г.

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

в границах: ул. Софиевская,
спуска Маринеско, ул. Приморской, ул. Торговой
в г. Одессе

Том I

0447-ДПТ-015

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Том II

0447-ДПТ-015

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Одесского городского совета

Директор

Мурина С.Ю.

Главный архитектор проекта

Блажеев А.Б.

Одесса
2015

Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр
1.	I. Текстовые материалы			
	Пояснительная записка с графическими материалами	книга	-	0447-ДПТ-015
2.	II. Исходные данные. Прилагаемые материалы			
3.	III. Графические материалы			
3.1	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-3	1:10000	0447-ДПТ-015
3.2	План существующего использования территории	Лист формата А-2+А-3	1:1000	0447-ДПТ-015
3.3.	Опорный план.	Лист формата А-2+А-3	1:1000	0447-ДПТ-015
3.4.	Схема существующих планировочных ограничений	Лист формата А-2+А-3	1:1000	0447-ДПТ-015
3.5	Проектный план период 3-7 лет	Лист формата А-2+А-3	1:1000	0447-ДПТ-015
3.5.1	Проектный план на расчетный срок	Лист формата А-2+А-3	1:1000	0447-ДПТ-015
3.6	План красных линий	Лист формата А-2+А-3	1:1000	0447-ДПТ-015
3.7	Схема прогнозируемых планировочных ограничений	Лист формата А-2+А-3	1:1000	0447-ДПТ-015
3.8	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2+А-3	1:1000	0447-ДПТ-015
3.9	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2+А-3	1:1000	0447-ДПТ-015
3.10	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-2+А-3	1:1000	0447-ДПТ-015
3.11	Схема зонирования территории	Лист формата А-2+А-3	1:1000	0447-ДПТ-015
3.12	Поперечный профиль улицы Софиевской с прокладкой подземных инженерных сетей. Разрез 1-1	Лист формата А-3	1:200	0447-ДПТ-015
3.13	Поперечный профиль спуска Маринеско с прокладкой подземных инженерных сетей. Разрез 2-2	Лист формата А-3	1:200	0447-ДПТ-015
3.14	Поперечный профиль улицы Приморской с прокладкой подземных инженерных сетей. Разрез 3-3	Лист формата А-3	1:200	0447-ДПТ-015

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	4
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий.....	6
3. Краткая историческая справка.....	7
4. Оценка существующей ситуации. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	10
4.1. Климат.....	10
4.2. Геологическое строение.....	11
4.3. Инженерно-строительная оценка.....	12
4.4. Характеристика экологических условий. Атмосферный воздух.....	12
4.5. Грунты.....	13
4.6. Радиационное состояние.....	13
4.7. Электромагнитный фон.....	13
4.8. Акустический режим.....	13
5. Оценка существующей ситуации.....	15
5.1. Характеристика существующей застройки.....	15
5.2. Инженерное оснащение.....	20
5.3. Транспорт.....	20
5.4. Озеленение и благоустройство.....	21
5.5. Планировочные ограничения.....	22
6. Использование территории.....	24
6.1. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	25
7. Характеристика видов использования территории.....	26
7.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	27
8. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сохранения культурного наследия.....	29
8.1. Режим использования территорий зон охраны памятников.....	30
9. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	32
9.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	32
9.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	39
10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	44
11. Жилой фонд и расселение.....	45
12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	47
13. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	58
14. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	62
15. Водоснабжение и канализация.....	63

16. Электроснабжение.....	64
17. Тепло- и газоснабжение.....	64
18. Сети связи.....	65
19. Противопожарные мероприятия.....	66
20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	69
21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	74
22. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	73
23. Технико-экономические показатели.....	74

1. Вступление.

Детальный план территории в границах: ул. Софиевской, спуска Маринеско, ул. Приморской и ул. Торговой в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета № 6280-VI от 25.02.2015 г. «О разработке детального плана территории в границах: ул. Софиевской, спуска Маринеско, ул. Приморской и ул. Торговой в г. Одессе».

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

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

В соответствии с заданием на разработку ДПТ, при разработке проекта необходимо предусмотреть реконструкцию существующей транспортной структуры, а именно выполнить реконструкцию существующих зданий и сооружений, принадлежащих на праве частной собственности ООО «Кипр-Инвест» на основании:

- извлечения из государственного реестра имущественных прав на недвижимое имущество о регистрации права собственности от 05.07.2013г. серия ЕАЕ №924032 (1/2 часть нежилого помещения);

- извлечения из государственного реестра имущественных прав на недвижимое имущество о регистрации права собственности от 05.07.2013г. серия ЕАЕ №924026 (1/2 часть нежилого помещения);

- извлечения из государственного реестра имущественных прав на недвижимое имущество о регистрации права собственности от 05.07.2013г. серия ЕАЕ №924030 (1/1 часть квартиры), под размещение автозаправочной станции малой мощности.

При разработке детального плана территории в границах: ул. Софиевской, спуска Маринеско, ул. Приморской и ул. Торговой в г. Одессе, использованы технико-экономическими показателями проектов-аналогов, которые не противоречат решениям генерального плана и соответствуют государственным строительным нормам.

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативным документам:

– ДБН Б.1.1-14:2012 «Состав и содержание детального плана территории»;

– ДБН 360-92** «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений»;

– ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;

– ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;

– ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»;

– ДБН В.3.2-2-2009 «Жилые здания. Реконструкция и капитальный ремонт»;

– СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 «Жилые здания. Правила определения физического износа жилых зданий»;

– ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;

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

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

– ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения»;

– ДБН В.2.2-23~2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли»;

– ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)»;

– ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины»;
- ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- ДБН В.1.1-25:2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления»;
- ДБН Б.2.2-2-2008 «Состав, содержание, порядок разработки, согласования и утверждения научно-проектной документации по определению и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»;
- СанПиН 173-96 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов»;
- ДСТУ-Н Б В.1-1-12:2011 «Наставление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»;
- ГосСанПиН 145 «Содержание территорий населенных пунктов»;
- Правила благоустройства территории г. Одессы с изменениями;
- специализированным нормативным документам по градостроительству, строительству, благоустройству и инженерному оборудованию территории.

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

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

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

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

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

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

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

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

Район размещения участка разрабатываемого ДТП находится в центральной части города и размещается в границах комплексной охранной зоны Центрального исторического ареала.

Территориально участок относится к Приморскому району г. Одессы.

Данный вариант предусматривает развитие, как основных экономических функций, так и вспомогательных, которые включают в себя, в частности, развитие коммуникаций и современных инновационных технологий, рыночной инфраструктуры, финансовой активности и деловых услуг, туристической и рекреационной инфраструктуры, внешнеэкономической деятельности.

Градостроительной особенностью участка разрабатываемого ДТП является расположение указанной территории в территорию Центрального исторического ареала г. Одессы. Исторический центр города является комплексной охранной зоной, что влечет за собой особый режим использования данной территории. Действующим генеральным планом г. Одессы.

Решениями генерального плана планируется уменьшения санитарно-защитных зон предприятий после их модернизации и переоснащения.

Но на данном этапе при определении характера застройки территорий на участках санитарно-защитных зон распространяются ограничения по составу зданий и сооружений.

На рассматриваемую территорию распространяются такие планировочные ограничения как акустический дискомфорт от железной дороги и автотранспорта.

На рассматриваемой территории следует выполнить комплекс мероприятий по инженерной подготовке и защиты территории от неблагоприятных геологических факторов.

Рассматриваемая территория осваивалась с момента начала строительства города. На рассматриваемой территории стали размещаться как жилые дома, так и предприятия и учреждения приложения труда.

В настоящее время основной тенденцией в развитии рассматриваемой территории является упорядочение существующей застройки и совершенствование инженерной и транспортной инфраструктуры.

В настоящее время указанный район застроен многоквартирными малой и средней этажности жилыми домами и общественными зданиями, также размещаются отдельно стоящие объекты промышленного, коммунально-складского и подсобного назначения.

В качестве объектов приложения труда населения планируется развитие существующих и создание новых учреждений и предприятий обслуживания, торговли, общественного питания и т. д.

В основном – это предприятия малого и среднего бизнеса, которые размещены на территориях рассматриваемого квартала, как в отдельно стоящих зданиях, так и во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях, размещаемых на нижних этажах жилых домов и общественных зданий.

Система магистральных улиц, разработана в материалах генерального плана города, предусматривает размещение сопутствующих объектов.

3. Краткая историческая справка

2 сентября 1794 г., менее чем через пять лет после отвоевания у турок данной территории началось строительство порта и нового города. Императорский рескрипт об этом был подписан за три месяца до того, 27 мая 1794 г. Современное название города – Одесса – появилось в 1795 г.

В 1795 г. по итогам первой переписи населения в Одессе проживало «2 349 душ обоего пола, кроме дворян и служащих». В основном значительную часть составляли беглые крестьяне, записавшиеся в мещане – 566 человек, так называемые, «казённые поселяне» — 300, мещане из разных губерний – 613, евреи – 240, греки – 224, болгары – 60, купцы разных гильдий – 146. В 1797 г. в Одессе проживало уже 3455 человек, в 1814 г. 20 тысяч человек, в 1829 г. 53 тысячи, в 1852 г. 97 тысяч, в 1859 г. 111 тысяч, в 1875 г. 193 тысячи, в 1897 г. 404 тысячи, в 1914 г. — 669 тысяч человек.

В составе населения преобладали украинцы, русские и евреи. Много было также болгар, молдаван, греков, итальянцев, французов, немцев, голландцев и др. национальностей. С самого начала (и даже до него) Одесса была многонациональным городом.

В 1817 г. Одесса получила статус вольного порта (порто-франко). Реально, правда, система заработала с 1819 г. и просуществовала до 1859 г. Порто-франко — свободный беспошлинный ввоз и хранения импортных товаров — весьма благоприятно сказалось на жизни и развитии города.

Первым разработанным и утвержденным планом города был план, исполненный Ф. Деволаном. В дальнейшем решения его развивались и уточнялись П. Харламовым, Е. Ферстером.

Планировка города является одним из высших достижений градостроительства эпохи классицизма. Ее автор инж. Ф. П. Деволан хорошо использовал топографию местности, учел климатические условия, хозяйственный профиль города и создал выразительное в композиционном отношении планировочное построение. Жилая зона разместилась на возвышенном плато, порт — на низменной прибрежной полосе. Широкая долина Карантинной балки предназначалась для складов. Овраги использованы как спуски из города в порт. Такое разграничение жилой и производственной территорий в двух уровнях — явление очень прогрессивное. Используя территориальные резервы равнинного плато, планировку кварталов намечалось развить в сторону степи.

Город поначалу проектировался громадных, для того времени, размеров — свыше 1000 га. Сетки кварталов сопрягались под углом 45°.

Позднее застройка стала носить характерную для города периметральную застройку кварталов. Если в 1820 — 1830-е гг. в центральных кварталах возводили 2-этажные дома, то в следующем двадцатилетии высота зданий возросла до 3 — 4 этажей.

По ул. Старопортофранковской проходила граница зоны Порто-Франко.

К концу XIX века территории рассматриваемых кварталов были застроены жилыми дворами с размещением вдоль улиц фасадных 1-но - 4-х этажных флигелей и дворовыми постройками, расположенными в глубине дворов. Часть из них сохранилась до сегодняшних дней.

Изменения по застройке кварталов планировались при разработке генеральных планов города 1966 и 1989 г.г.

Позднее, уже в XX веке на данной территории появились среднеэтажные жилые дома со встроенными и встроенно-пристроенными общественными помещениями.

На территории квартала в границах улиц Софиевской, Торговой, Приморской и спуска Маринеско размещаются здания, отнесенные к объектам культурного наследия, по следующим адресам:

- ул. Софиевская, 5-а, объект культурного наследия, «Дворец Потоцкого» 1823-1826 г.г., архитектор Ф. К. Боффо, реконструкция 1852 г., архитектор О. С. Шашин (постановление СМ УССР N 970 от 24.08.63 г.), охранный номер 554, в соответствии с Законом Украины «О Перечне памятников культурного наследия, которые не подлежат приватизации», здание по ул. Софиевская, 5-а включено в Перечень памятников культурного наследия, которые не подлежат приватизации;

- ул. Софиевская, 7, памятник архитектуры и градостроительства местного значения, «Дом Потоцкого (Архиерейский дом)», 1852 г., архитектор А.С.Шашин, реконструкция 1886 г., архитектора А.Д.Тодоров, Ю. М. Дмитренко, Л. Ф. Прокопович (решение ОИК N 480 от 15.08.85 г.), Приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008 г. здание занесено в Государственный реестр недвижимых памятников Украины по категории местного значения, охранный номер 788-Од.;

- ул. Софиевская, 9, памятник архитектуры и градостроительства местного значения, «Дом доходный Руссова», конец XIX в., архитектор Л.М.Чернигов (решение ОИК N 480 от 15.08.85 г.), принят под охрану, как памятник истории г. Одессы местного значения (решение ОИК № 652 от 25.12.1984 г.), Приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008 г. здание занесено в Государственный реестр недвижимых памятников Украины по категории местного значения, охранный номер 790-Од.;

- ул. Софиевская, 11, памятник архитектуры и градостроительства местного значения, «Дом доходный Руссова», конец XIX в., архитектор Л.М.Чернигов (решение ОИК N 480 от 15.08.85 г.), принят под охрану, как памятник истории г. Одессы местного значения (решение ОИК № 652 от 25.12.1984 г.), Приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008 г. здание занесено в Государственный реестр недвижимых памятников Украины по категории местного значения, охранный номер 792-Од.;

- ул. Софиевская, 13, (угол ул. Торговая, 10) памятник архитектуры и градостроительства местного значения, «Дом доходный Руссова», 1890-е г., архитектора Л.М.Чернигов, Я. С. Гольденберг (решение ОИК N 480 от 15.08.85 г.) принят под охрану, как памятник истории г. Одессы местного значения (решение ОИК № 652 от 25.12.1984 г.), Приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008 г. здание занесено в Государственный реестр недвижимых памятников Украины по категории местного значения, охранный номер 793-Од.;

- ул. Торговая, 6, памятник архитектуры и градостроительства местного значения, «Дом жилой Руссова», 1890-г.г., архитектор Л.М.Чернигов (решения ОИК № 480 от 15.08.1985 г. и № 580 от 27.12.91г.), принят под охрану, как памятник истории г. Одессы местного значения (решение ОИК № 491 от 20.10.1987 г.), Приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008 г. здание занесено в Государственный реестр недвижимых памятников Украины по категории местного значения, охранный номер 848-Од.;

- ул. Торговая, 8, памятник архитектуры и градостроительства местного значения, «Дом жилой Руссова», конец XIX века, архитектор Л.М.Чернигов (решение ОИК N 480 от 15.08.85 г.), Приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008 г. здание занесено в Государственный реестр недвижимых памятников Украины по категории местного значения, охранный номер 850-Од.;

- ул. Торговая, 10, памятник архитектуры и градостроительства местного значения, «Дом жилой Руссова», конец XIX века, архитектор Л.М.Чернигов (решение ОИК N 480 от 15.08.85 г.), Приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008 г. здание занесено в Государственный реестр недвижимых памятников Украины по категории местного значения, охранный номер 850-Од.;

- ул. Приморская, 37, памятник архитектуры и градостроительства местного значения, «Здание административное», 1906 г., архитектор Е. Я. Меснер, (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), Приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008 г. здание занесено в Государственный реестр недвижимых памятников Украины по категории местного значения, охранный номер 681-Од..

На территории прилегающих кварталов размещаются памятники архитектуры, расположенные по адресам:

- ул. Софиевская, 4/6, (угол пер.Ляпунова), Жилой дом 1890 г., арх. Д. И. Мазиров (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.);

- ул. Торговая, 3, Жилой дом, 1903-1904 гг., арх. А. Б. Минкус (решение ОИК № 480 от 15.08.85 г.);

- ул. Торговая, 5 (во дворе), Дворовой флигель, 1912 г., арх. В.Я.Медокс (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.);
- ул. Софиевская, 15, уг. (улол ул. Торговая), Дом Скаржинского, 1880 г., арх. К. А. Скаржинск, (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.);
- ул. Ольгиевская, 2, уг. ул.Софиевская, Складское здание, 1846 г., арх. Ф. К. Боффо, (решение ОИК № 480 от 15.08.85 г.);
- ул. Конная, 2/4, Жилой дом, 1920-е гг., арх. Л. А. Любельский, инж. Л. С. Шейнкер, (решение ОИК № 480 от 15.08.85 г.).

Согласно «Историко-архитектурного опорного плана, проекта зон охраны, определения границ исторических ареалов г. Одессы», утвержденного Приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16-08 от 20.06.2008 г., все вышеуказанные здания расположены в границах Центрального исторического ареала г. Одессы, на территории комплексной охранной зоны.

Кроме перечисленных зданий, на соседних кварталах в границах территории зоны влияния ДПТ расположены памятники истории по следующим адресам: ул. Софиевская, 8; ул. Софиевская, 10.

4. Оценка существующей ситуации.

Состояние окружающей среды.

Характеристика инженерно-строительных условий.

4.1. Климат.

Территория разработки ДПТ 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 снежным 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 310 до 50 и от 200 до 290 не допускается.

Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Черного моря и рельефные особенности территории.

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

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

4.2. Геологическое строение.

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

Территория расположена в пределах лессового плато Причерноморской низменности и коренного склона морского побережья, что определило геологическое строение. Геологический разрез сложен лессовидными суглинками различного механического состава, которые залегают на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста. Ниже по разрезу залегает толща понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными мезотическими глинами.

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками, активизация оползневых явлений, развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочность лессовой толщи. Подработка территории искусственными подземными выработками могут быть в виде «мин» в глинистых грунтах и «катакомб» в известняках понтического неогена.

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 индентифицируются 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.

Характерной особенностью рассматриваемой территории является наличие

естественных и искусственных осложняющих факторов.

По данным Управления инженерной защиты территории города и развития побережья, участок разработки настоящего ДПТ расположен в пределах лессового плато Причерноморской низменности и коренного склона морского побережья. Геологический разрез в пределах плато представлен лессовидными суглинками различного механического состава, залегающих на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста, ниже по разрезу залегает толща понтнических известняков, подстилаемая серо-зелеными мезотическими глинами.

Склон сложен комплексными оползневыми накоплениями.

Грунтовые воды приурочены к оползневым и лессовидным грунтам четвертичных обложений.

4.3. Инженерно-строительная оценка.

Инженерно-строительная оценка территории для градостроительства учитывает перечень основных мероприятий по инженерной подготовке. Осложняющими факторами, указанными в письме Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 04.380 от 22.04.2015 г., являются: подработка территории искусственными подземными выработками («мины» в глинистых грунтах, «катакомбы» в известняках), естественные процессы – активизация оползнеопасных явлений, развитие насыпных грунтов, подтопление территории грунтовыми водами, подъем уровня подземных вод, просадочных лессовой толщи и другие процессы.

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

По данным Департамента экологии и природных ресурсов, на указанной территории отсутствуют места удаления бытовых отходов, места размещения складов непригодных или запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов. На указанной территории месторождения минерального сырья не значатся. На прилегающих территориях находится наблюдательная гидрогеологическая скважина.

Существующий рельеф – сложный. На данной территории сочетаются участки с относительно спокойным рельефом и обрывисте территории. Уклон развит в северном и западном направлениях.

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

Сети дождевой канализации на данной территории города отсутствуют.

Данная территория относится к северному бассейну канализования. Сброс всех объемов сточных вод северной части города осуществляется в Черное море через Щелковские (Пересыпские) коллектора.

Существующая сеть и объекты инженерного обеспечения требуют проведения мероприятий по реконструкции, ремонтным работам. В целом, учитывая геологические, гидрогеологические и сейсмические условия, развитие современных физико-геологических процессов, инженерно-строительные условия данной территории оцениваются, как малоблагоприятные.

4.4. Характеристика экологических условий.

Атмосферный воздух.

По метеорологическим условиям г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт). Контроль уровня загрязнения рассматриваемой территории осуществляется на стационарном посту № 15 системы Гидромета, расположенного в территории Херсонского сквера (северо-западная часть города).

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

По данным наблюдений и результатам инструментальных замеров на рассматриваемой территории по другим показателям уровень ПДК не превышает допустимый.

Основными объектами, которые имеют негативное влияние на территорию, есть производственные цеха Судоремонтного завода «Украина», ЗАО «Аурум». Судоремонтный завод «Украина» отнесен к III классу опасности.

4.5. Грунты.

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

Уровни загрязнения грунтов находятся в пределах нормативных величин (ДСН 173-96). Основным потенциальным источником загрязнения является автотранспорт и железная дорога. 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.

На рассматриваемой территории, по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, превышен уровень ПДК по цинку и никелю.

4.6. Радиационное состояние.

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

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

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

4.7. Электромагнитный фон.

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

4.8. Акустический режим.

Основным источником шума является магистральная уличная сеть и железнодорожные пути перегона Одесса Порт – Одесса Пересыпь.

Магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения являются ул. Софиевская, спуск Маринеско и ул. Приморская.

На рассматриваемой территории, по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, вдоль ул. Приморская зафиксировано постоянное превышение допустимого уровня шума.

Основные характеристики акустической ситуации от автомагистралей 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. Софиевская	1310	50	10	74	9	34
спуск Маринеско	1310	50	10	74	9	34
ул. Приморская	1670	50	10	75	10	42

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

В пределах границ разработки прокладка новых магистральных улиц не планируется.

Основные характеристики акустической ситуации от железнодорожного транспорта приведены в таблице 3.

Таблица 3

Наименование перегона	Количество колеи (шт.)	Тяга	Размер движения (пар/год.)			
			Пассажирское	Пригородное	Грузовое	Расчетное (приведенное)
Одесса Порт – Одесса Пересыпь	2	Электро-тяга	1,0	0,5	0,7	2

Средняя скорость движения поездов - 30 км/час.

Расчетный эквивалент уровня звука (шума) – 55 дБА.

Уровень акустического загрязнения – 69 дБА.

Превышение допустимого уровня шума – 14 дБА.

Территориальный разрыв шумозащитного пространства – 80 м.

Данные параметры не будут изменяться на перспективу. Возможностью их уменьшения на 10% могут быть решены за счет применения технических решений при реконструкции территорий.

5. Оценка существующей ситуации.

5.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория расположена в Приморском административном районе города и ограничена:

- с северо-востока – ул. Приморской;
- с юго-востока – ул. Торговой;
- с юга-запада – ул. Софиевской и спуском Маринеско.

Территория разработки настоящего ДПТ входит в границы центрального исторического ареала г. Одессы, входящего в комплексную охранную зону.

Перечень объектов культурного наследия указан в разделе «Краткая историческая справка». Ограничения застройки данной территории приведены ниже.

Общая территория в границах разработки ДПТ составляет 15,88 га. Красные линии совпадают с линией застройки и проходят по фасадам зданий. Площадь территории в границах существующих красных линий кварталов составляет 12,42 га.

В настоящее время часть территории рассматриваемого участка не застроена и находится в зоне санитарно-защитных зон предприятий порта. Вдоль железнодорожных путей определена зона акустического дискомфорта от железнодорожного транспорта.

На данной территории имеются такие инженерные факторы, как оползни, эрозия почвы, подтопываемые участки. В подземном пространстве имеются искусственные выработки и пустоты естественного и искусственного происхождения. На период обследования суммарная площадь данных участков составляет 15,88 га.

В виду вышеизложенного, данные участки не могут быть отнесены к незастроенным (резервным) территориям, предназначенным для дальнейшей застройки жилыми домами и общественными зданиями без детального геологического обследования участков строительства и разработки мер по усилению оснований.

Территории склонов в настоящее время озеленены. Участки, отнесенные к природно-заповедному фонду Украины – отсутствуют. В соответствии с материалами действующего генерального плана, ул. Софиевская и спуск Маринеско (как продолжение ул. Софиевской) и ул. Приморская являются магистральными улицами общегородского значения.

На участке территории разрабатываемого ДПТ размещена в настоящее время жилая застройка (дома коммунальной собственности, ведомственные дома), общественная застройка различных форм собственности, объекты коммунального и вспомогательного назначения, производственные и складские предприятия.

Одесский художественный музей (бывший дворец Потоцкого) является памятником архитектуры государственного значения. Ряд зданий отнесены к памятникам архитектуры местного значения.

Количество населения, которое проживает в настоящее время на рассматриваемой территории составляет 1031 чел. Плотность населения в границах красных линий на настоящее время составляет 83 чел./га.

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

Таблица 4

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Жилые дома		
1	2-х этажный жилой дом	ул. Софиевская, 3
2	5-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Софиевская, 5-б
3	3-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Софиевская, 7-а
4	4-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Софиевская, 9
5	4-х этажный жилой дом со встроенными общественными	ул. Софиевская, 11

	помещениями	
6	4-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Софиевская, 13
7	5-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Торговая, 2
8	3-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Торговая, 6
9	4-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Торговая, 8
10	4-х этажный жилой дом	ул. Торговая, 10
11	3-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Приморская, 35
12	2-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Приморская, 39
13	2-х этажный жилой дом	ул. Приморская, 51
14	2-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями	ул. Приморская, 53
15	3-х этажный жилой дом	ул. Приморская, 55
16	4-х этажный жилой дом	ул. Приморская, 57
17	3-х этажный жилой дом (общежитие) со встроенными общественными помещениями	ул. Приморская, 59
18	Квартира	ул. Софиевская, 1/2
Отдельностоящие общественные здания		
19	Одесский художественный музей (бывший дворец Потоцкого)	ул. Софиевская, 5
20	Детский сад-ясли № 99	ул. Софиевская, 7/1
21	Кафе-бар	ул. Приморская, 61
22	Нежилое здание	ул. Софиевская, 1
Отдельностоящие здания производственного и складского назначения		
23	1-но этажное административное здание	спуск Маринеско, 1
24	Швейный цех № 1 Одесской швейной фабрики, 3-х этажное производственное здание	ул. Софиевская, 7
25	ЗАО «Аурум», Одесский ювелирный завод, 3-х этажные производственные здания	ул. Софиевская, 7
26	Государственная пограничная служба Украины, Одесский отряд морской охраны, 2-х этажное административное здание	ул. Приморская, 37
27	Одесский профессиональный лицей морского транспорта, 2-х этажное административное здание	ул. Приморская, 45
28	Автоцентр «Autopit» с СТО, 2-х этажное административное здание	ул. Приморская, 47
29	Бизнес-центр «Суворовский», 2-х этажное административное здание	ул. Приморская, 47/1
30	Оптово-розничная фирма бытовой химии и оливкового масла «Снабженец», 4-х этажное административное здание	ул. Приморская, 49
31	Автомойка	ул. Приморская, 53/1

Кроме перечисленных зданий, на рассматриваемой территории находятся различные производственные, складские и подсобные здания предприятий. Часть этих зданий находятся в неудовлетворительном техническом состоянии.

На территории, рассматриваемой под размещение автозаправочной станции, имеются здания и сооружения, находящиеся в частной собственности на основании извлечения из государственного реестра имущественных прав на недвижимое

имущество о регистрации права собственности от 05.07.2013г. серия ЕАЕ №924032 (1/2 часть нежилого помещения); извлечения из государственного реестра имущественных прав на недвижимое имущество о регистрации права собственности от 05.07.2013г. серия ЕАЕ №924026 (1/2 часть нежилого помещения); извлечения из государственного реестра имущественных прав на недвижимое имущество о регистрации права собственности от 05.07.2013г. серия ЕАЕ №924030 (1/1 часть квартиры), процент износа которых составляет – 65%. Проектом предусматривается их дальнейшая реконструкция под АЗС малой мощности. Благоустройство территории АЗС находится в неудовлетворительном состоянии. Рассматриваемая территория не планируется под развитие зеленой зоны.

Перечень встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения предоставлен в таблице 5.

Таблица 5

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Встроенные общественные помещения, существующие на период обследования		
1	Салон итальянской мебели и аксессуаров «Carvelli»	ул. Софиевская, 5-б
2	Компания контейнерных перевозок ООО «Митридат Одесса»	ул. Софиевская, 7
3	Компания по продаже морского электронного оборудования ООО «Марком»	ул. Софиевская, 9
4	Адвокатский кабинет Суменко В. А.	ул. Софиевская, 11
5	Сеть супермаркетов «Віртус»	ул. Софиевская, 13
	Консалтинговая компания «Роял Консалт»	
	Многопрофильная компания ООО «Сварка, Судосервис и Сварочные технологии»	
	Сеть аптек ООО «Наталка Фарм-Трейд»	
6	Галерея «Artcom»	ул. Приморская, 39
	Центр современного искусства «Augum»	
7	Торгово-сервисная фирма ЧП «Пожарная безопасность № 5»	ул. Торговая, 6
	Туристическая компания «Delf-Tour»	
8	Производственно-коммерческая фирма ООО «Укрполиграф»	ул. Торговая, 8
9	Транспортно-экспедиторская компания «Ритм»	ул. Приморская, 35
10	Автомойка «Сияние»	ул. Приморская, 39
11	Приморский район, ПАО, КБ ПриватБанк, банкомат	ул. Приморская, 45
12	Многопрофильная компания «Art-Max»	ул. Приморская, 47/1
	Туристическое агенство «Ваш тур»	
13	Одесский муниципальный театр духовой музыки им. народного артиста Украины А. Я. Салика	ул. Приморская, 59

По высотности в настоящее время в границах разработки ДПТ размещаются объекты малой и средней этажности:

- Малоэтажные и среднеэтажные жилые дома различных годов постройки;
- Малоэтажные и среднеэтажные общественные здания;
- Малоэтажные и среднеэтажные здания вспомогательного производственного назначения.

Часть участков, расположенных на территории микрорайона, передана в пользование либо собственность. Данные об этих участках приведены ниже. На данном этапе не предоставляется проект раздела территорий.

Перечень основных жилых домов, общественных, производственных и складских зданий, расположенных на прилегающих территориях в границах зоны влияния, приведен в таблице 6.

Таблица 6

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
1	Корпус Одесского национального медицинского университета	ул. Ольгиевская, 2, угол ул. Софиевская
2	2-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями: Многопрофильный центр «Успех»	ул. Ольгиевская, 1, угол ул. Софиевская
3	3-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями: ООО «Аптека оригинальных препаратов»	ул. Софиевская, 4
4	3-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями: Продовольственный магазин «Булочная»	ул. Софиевская, 6, угол пер. Ляпунова, 2
5	2-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями: Ателье по пошиву одежды СПД Макарова Н. А.	ул. Софиевская, 8, угол пер. Ляпунова, 1
6	3-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями: Торгово-сервисная компания «Домофон Монтаж-Сервис»; Благотворительный фонд «Дорога к Дому»; Студия дизайна и архитектуры «Квартал»; Торговая фирма «Конструкции-Одесса»; Торгово-сервисный центр «Медхаус Групп»; Сообщество анономных алкоголиков; Проектно-строительная фирма ООО «СтройАрт»; Торговая фирма СПД Скрепник В. Ф.; Производственно-оптовая компания «Эко Бренд Украина»; Арт-студия «GaMmА»; Многопрофильное агентство «М24»; Торгово-монтажная компания «NTS group»; Многопрофильное агентство «VIP image»	ул. Софиевская, 10
7	5-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями: Салон красоты «Селена»	ул. Конная, 2/4, угол ул. Софиевская
8	2-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями: ДП «А-Банк»; Центр рукоделия «Лоскуток»	ул. Софиевская, 14, угол ул. Конная, 1
9	3-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями: Аутсорсинговый контакт-центр «Оператор»; Центр оценки соответствия ООО «Фактум»; Рекрутинговое агентство ДП «Чесва Ентерпрайзес Лимитед-Юкрейн»	ул. Софиевская, 16
10	2-х этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями: Крюинговое агентство «Ukra Manning Ltd»	ул. Софиевская, 18
11	6-ти этажный жилой дом со встроенными общественными помещениями: Компания пассажирских перевозок «Лимекс-Тур»; Салон красоты «Ліза»;	ул. Софиевская, 20, угол ул. Торговая

Одесская Ассоциация Любителей Кошек; Частный детский сад «Піночкіо»; Сеть торгово-сервисных центров «Сервис-систем 2012»; Транспортная компания «LuxRent»	
--	--

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

В соответствии с градостроительными условиями и ограничениями застройки земельных участков, административное здание по ул. Софиевская, 7-а и офисное здание по ул. Софиевская, 7 должны быть реконструированы с надстройкой нежилых этажей.

Площадь земельных участков и функциональное использование зданий не изменяется.

В таблице 7 указаны участки, на которые по данным Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета, переданы в собственность или пользование.

Таблица 7

№	Наименование	Адрес	Площадь зем. уч.	Наличие документов			Аренда
				Распоряжение головы РГА или решение местного совета		Правоустанав. документы	
				Дата	Номер		
1	Чундовец Г. М.	ул. Приморская, 61	0,0074	29.04.2002	102- XXIV	Решение Одесского городского совета	
2	Чундовец Г. М.	ул. Приморская, 61	0,0073	29.04.2002	102- XXIV	Решение Одесского городского совета	
3	Одесский городской совет	ул. Приморская, 53				Решение Одесского городского совета	ООО «Басріше Бір Бравсрай»

В таблице 8 указаны участки, на которые по данным Публичной кадастровой карты Украины, переданы в собственность или пользование.

Таблица 8

№ п./п.	Целевое назначение	Площадь участка га	Кадастровый номер	Тип собственности
1	Земли общественной застройки	0,2381	5110137500:05:001:0014	Коммунальная собственность
	Для строительства и обслуживания других зданий общественной застройки	0,55	5110137500:05:001:0012	Коммунальная собственность
	Для размещения и обслуживания музейных учреждений	0,4448	5110137500:12:005:0019	
	Для эксплуатации магазина	0,5330	5110137500:12:008:0010	Частная собственность

	непродовольственных товаров			
	Для эксплуатации ЗТП-177	0,0055	5110137500:12:008:0011	Частная собственность
	Эксплуатация и обслуживание казарменных и служебных помещений	0,2208	5110137500:05:001:0013	Частная собственность

5.2. Инженерное оснащение.

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

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

В настоящее время на данной территории имеется закрытая сеть дождевой канализации, которая подключена к магистральным канализационным сетям бытовой канализации.

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

5.3. Транспорт.

В пределах границ разработки ДТП материалами действующего генерального плана магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения в настоящее время являются ул. Софиевская (спуск Маринеско) и ул. Приморская. На расчетный срок действия генерального плана ул. Приморская должна быть реконструирована.

Ул. Торговая на участке от бульвара Жванецкого до ул. Софиевской сохраняется в статусе жилой, от ул. Софиевской до ул. Старопортофранковской сохраняет статус магистральной улицы районного значения.

Генеральным планом г. Одессы не планируется перетрассировка указанных улиц и увеличение количества маршрутов общественного транспорта.

По ул. Софиевской колесный общественный транспорт представлен городскими маршрутными такси №№ 105, 121, 131, 137, 145, 146, 241, 242, 570 и автобусами №№ 15, 34, 68, 130, 166, 170, 240, 250. Рельсовый общественный электротранспорт представлен трамваями №№ 3, 12.

По ул. Приморской колесный общественный транспорт представлен городскими маршрутными такси №№ 120, 190, 210 и автобусами №№ 100а, 110, 144, 155. Колесный общественный электротранспорт представлен троллейбусом № 10.

По ул. Торговой движение общественного транспорта на участке от бульвара Жванецкого до ул. Софиевской не планируется. По остальному участку указанной улицы проложены маршруты городского маршрутного такси №№ 105, 131 и автобусов №№ 34, 166, 240, 250.

Большая часть общественного колесного транспорта в направлении в центр города проходит по ул. Пастера. В обоих направлениях по ул. Софиевская проходит маршрутное такси № 137.

Техническая характеристика маршрутов электротранспорта представлена ниже.

Таблица 9

№ маршрута	Маршрут	Протяженность (км)	Скорость движения (км/час)	Интервал движения (мин.)	Количество составов (единиц)
1	2	3	4	5	6
Трамвай					
3	Херсонский сквер – 2 станция Люстдорфской дороги	17,7	13,6	6-7	12
12	Пл. Алексеевская – Слободский рынок	18,9	12,4	14-15	6
Троллейбус					
10	25-я Чапаевская дивизия – ул. Приморская	21,7	13,2	8-9	15

5.4. Озеленение и благоустройство.

Система озеленения рассматриваемого участка включает в себя участки общего пользования, придомовые территории существующих жилых домов и общественных зданий, участки озеленения санитарно-защитных зон и элементы озеленения улиц.

Решением Программы развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013г.г. в границах участка разработки ДПТ не определены территории, предназначенные под разбивку новых и реконструкцию существующих скверов и зеленых зон. В указанных границах отсутствуют территории и растения – ботанические памятники природно-заповедного фонда.

В санитарно-защитных (санитарных) зонах произведена посадка деревьев на 60 % территории участка озеленения СЗЗ.

Бульвар Жванецкого (бывший бульвар Искусств) является озелененной территорией общего пользования и находится на обслуживании в КП «Горзелентрест». Площадь участка территории бульвара Жванецкого в границах разработки ДПТ составляет 1,05 га. Территория бульвара благоустроена и требуются только плановые ремонтные работы. Площадь озелененных участков бульвара составляет 0,43 га.

Площадь озеленения при разработке ДПТ планируется увеличить до нормативных показателей путем разбивки парковой зоны на территории склонов. На одного человека, проживающего на данной территории минимальная приведенная площадь озелененных территорий жилых районов степного климатического района станет не менее 7 м²/чел.

Благоустройство участков общего пользования будет включать в себя устройство аллей и площадок, предназначенных для отдыха взрослого населения и игр детей, устройство мест парковки велосипедов. Предусматривается установка светильников и урн для мусора.

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительно-монтажных работ.

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

5.5. Планировочные ограничения.

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

Существующие:

Промышленные и коммунально-складские объекты, имеющие санитарно-защитные зоны, на данной территории представлены:

- судоремонтный комплекс «Украина» - предприятие III класса вредности, имеет СЗЗ – 300м;
- ЗАО «Аурум» - предприятие V класса вредности, имеет СЗЗ – 50 м;
- подъездные пути железной дороги – имеют СЗЗ – 50 м.

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

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

Санитарный разрыв от оборудования автозаправочной станции №17 по ул. Приморской, 40/1 (топливно-раздаточных колонок, резервуаров для хранения топлива) и очистных сооружений средней мощности (количество заправок в сутки - 150) до жилых домов составляет 50м.

Прогнозируемые:

Санитарный разрыв от оборудования автозаправочной станции (топливно-раздаточных колонок, подземных резервуаров для хранения топлива) малой мощности (количество заправок в сутки - 40) до жилых домов составляет 25 м.

Согласно п. 7.9* ДБН 360-92**, величина санитарного разрыва АЗС установлена 25 м с учетом того факта, что оборудование, которое применено в данной АЗС сертифицировано, что подтверждается Разрешением Территориального управления Госгорпромнадзора от 09.08.2012г. №604.12.51 (см. Приложение).

Для очистки сточных вод применен фильтр-сепаратор сточных вод марки «ОАЗИС ОИЛ СН-А-3» продуктивностью – до 3л/сек. Санитарно-защитная зона составляет – 15 м (см. Приложение).

- расстояние от объектов инфраструктуры

Существующие и 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.); 25 м до общественных и 50 м до жилых зданий (при количестве автомобилей более 300 шт.). Расстояние от станции технического обслуживания до жилых и общественных зданий – 15 м.

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

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

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

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

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

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

Существующие и прогнозируемые:

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

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

Существующие и прогнозируемые:

Территория разработки относится к Центальному историческому ареалу. На данную территорию распространяются требования комплексной охранной зоны по охране памятников культурного наследия. Участки археологических территорий в границах разработки ДПТ отсутствуют.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

Существующие и прогнозируемые:

Участок разрабатываемого ДПТ не входит в 100 метровую прибрежную защитную полосу Черного моря. Участок входит в водоохранную зону Черного моря и лиманов (проектные предложения Генплана г. Одессы 2015 г.).

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

Существующие и прогнозируемые:

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

Ширина санитарных разрывов и защитных полос газопроводов высокого давления составляет 10 м, среднего давления – 4 м, напорных сетей – 5 м, ненапорных – 3 м.

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

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

Существующие и прогнозируемые:

Территория Одесского отряда морской охраны, Государственной пограничной службы Украины.

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

- границы красных линий улиц

Прогнозируемые:

Ширина улиц в границах красных линий составляет:

ул. Софиевская - 29,5м;

ул. Приморская – 24,0м;

ул. Торговая – 26,0м;

спуск Маринеско – 29,5м;

пер. Короленко – 15,0м.

- гранично допустимая высота зданий

Существующие и прогнозируемые:

В границах разработки ДПТ ограничена высота зданий над уровнем дневной поверхности земли в соответствии с требованиями, указанными в главе 6 тома 4 пояснительной записки к генеральному плану г. Одессы:

- рядовых зданий и сооружений, которые расположены на красной линии – 18,6 м;
- акцентных зданий и сооружений, которые расположены на углах кварталов – 21,3 м;
- зданий и сооружений, которые расположены в глубине кварталов – видимая часть не более 62% высоты зданий, которые расположены на красной линии.

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

- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)

Существующие и прогнозируемые:

Максимально допустимая плотность населения на участках многоквартирной застройки (в пределах жилых кварталов) – 100 чел./га.

- отступ до границ красных и линий регулирования застройки

Существующие и прогнозируемые:

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для общественных зданий и жилых домов со встроенными общественными помещениями – непосредственно по границе красной линии.

Минимальный отступ до границ красных линий и линий регулирования застройки для жилых домов – 0,00 м.

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

- минимально допустимые расстояния до существующих зданий и сооружений

Существующие и прогнозируемые:

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

6. Использование территории.

Существующая планировочная структура – квартальная система застройки.

Существующая застройка:

– верхнее плато – преобладают жилые дома и общественные здания, размещенные по периметру кварталов. Как правило, организованы в виде дворов, где основные дома располагаются вдоль улиц, а в глубине дворов – подсобные или реконструированные ранее здания. На данной территории расположено производственное предприятие - ЗАО «Аурум» (бывшая ювелирная фабрика).

– нижнее плато и склоны – застройка сформирована зданиями и сооружениями производственного и складского характера, с включением жилых домов и общественных зданий.

На сегодняшнее время, в границах разработки ДПТ размещается жилая и общественная застройка, представленная многоквартирными жилыми домами, общественными зданиями малой и средней этажности и малоэтажными зданиями производственного назначения и объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.

Территория в границах разработки по назначению подразделяется на следующие виды:

- территория многоквартирной жилой застройки;
- территория учреждений культуры и искусства;
- территории учреждений науки и образования;

- территория зеленых насаждений общего пользования;
- территории промышленных предприятий;
- территории коммунально-складских объектов;
- специальные территории;
- территория транспортной и инженерной инфраструктуры.

Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в таблице 10.

Таблица 10

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Участок в границах разработки ДПТ	15,88	100
2	Площадь застройки, в том числе:	7,13	44,90
3	Жилая	3,79	23,87
4	Общественная	1,54	9,70
5	Производственная	0,63	3,97
6	Реконструируемая	0,84	5,28
7	Руины	0,33	2,08
8	Озеленение, в том числе:	2,45	15,43
9	Зеленые насаждения общего пользования	0,43	2,71
10	Зеленые насаждения склонов (СЗЗ)	2,02	12,72
11	Площадь мощения, в том числе:	6,30	39,67
12	Мощения придомовых территорий, автостоянки, аллеи	2,84	17,88
13	Улицы, проезды, площади	3,46	21,79

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

Структура застройки.

Участок, на котором предполагается размещение автозаправочной станции, ограничен озелененными склонами и спуском Маринеско.

На участке руинированных зданий судоремонтного завода (СРЗ-1), планируется разместить торгово-выставочный центр.

Ориентировочная площадь участка под строительство торгового центра составляет 1,735 га, площадь застройки должна составить – 0,425 га, в том числе:

- под новое строительство – 0,3065 га,
- под реконструкцию – 0,1185 га,

Площадь участка благоустройства должна составить – 0,938 га, площадь озеленения – 0,372 га.

Средняя плотность по территории кварталов в границах разработки ДПТ не изменится, и будет составлять 83 чел./га.

Реконструкция территорий жилой и общественной застройки под новое строительство на период 3-7 лет не планируется.

Ниже в таблице 11 приведено проектное распределение территории в пределах разработки ДПТ на срок 3-7 лет.

Таблица 11

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Участок в границах разработки ДПТ	15,88	100
2	Площадь застройки, в том числе:	7,69	48,43
3	Жилая	3,79	23,87
4	Общественная	3,27	20,59
5	Производственная	0,63	3,97

6	Реконструируемая	0,00	0,00
7	Руины	0,00	0,00
8	Озеленение, в том числе:	1,71	10,76
9	Зеленые насаждения общего пользования	0,43	2,71
10	Зеленые насаждения склонов (СЗЗ)	1,28	8,05
11	Площадь мощения, в том числе:	6,48	40,81
12	Мощения придомовых территорий, автостоянки, аллеи	3,02	19,02
13	Улицы, проезды, площади	3,46	21,79

В соответствии с материалами действующего генерального плана г. Одессы, судоремонтный комплекс «Украина» подлежит модернизации, за счет уменьшения объемов черного (стального) и цветного литья, появится возможность уменьшить санитарно-защитную зону с 300 м до 100 м.

После указанных мероприятий, разрабатываемым проектом предлагается разбить зеленые территории общего пользования на озелененных участках склонов.

В соответствии с требованиями ДБН Б.2.2-2-2008 «Состав, содержание, порядок разработки, согласования и утверждения научно-проектной документации по определению и, режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства», предприятия, мастерские, склады, и подобные объекты должны быть выведены из данной зоны. Поэтому территорию ЗАО «Аурум» предлагается реконструировать.

Ниже в таблице 12 приведено проектное распределение территории в пределах разработки ДПТ на расчетный срок.

Таблица 12

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Участок в границах разработки ДПТ	15,88	100
2	Площадь застройки, в том числе:	7,69	48,43
3	Жилая	3,79	23,87
4	Общественная	3,90	24,56
5	Производственная	0,00	0,00
6	Реконструируемая	0,00	0,00
7	Руины	0,00	0,00
8	Озеленение, в том числе:	1,71	10,76
9	Зеленые насаждения общего пользования	1,71	10,76
10	Зеленые насаждения склонов (СЗЗ)	0,00	0,00
11	Площадь мощения, в том числе:	6,48	40,81
12	Мощения придомовых территорий, автостоянки, аллеи	3,02	19,02
13	Улицы, проезды, площади	3,46	21,79

7. Характеристика видов использования территории.

Согласно научно-исследовательской работе «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (заказчик – Министерство культуры и туризма Украины, разработчик – Научно-исследовательский институт памятниковоохранных исследований, Киев, 2007г.) по условиям охраны культурного наследия на рассматриваемой территории действуют следующие планировочные ограничения:

1. Центральный исторический ареал;
2. Комплексная охранная зона исторического центра Одессы.

Данная зона характеризуется смешанной жилищно-общественной застройкой, сформированной многоквартирной мало- и среднеэтажной застройкой. На этой территории размещаются основные административные, общественные деловые учреждения, учебные

заведения и заведения культуры. В то же время, близость порта с предприятиями и сооружениями, отложили свой отпечаток на сложившуюся застройку на данной территории.

В целом территория в границах разработки ДПТ сформирована как коммерческо-деловая и общественно-культурная зона в составе исторического, административно-культурного центра города - «Одесса-центр».

Дисгармонирующим фактором является наличие производственных предприятий.

Этажность зданий не превышает допустимую, принятую для объектов, размещаемых на территории Центрального исторического ареала, комплексной охранной зоны исторического центра Одессы.

При разработке ДПТ учитываются инвестиционные намерения ООО «КИПР-ИНВЕСТ» и проекты, на которые выданы градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков.

Зона зеленых насаждений на склонах сохраняется в своих существующих границах. Проектом предусматривается проведение мероприятий по благоустройству этой зоны, являющейся одним из элементов ландшафтов города. Так, здесь предусматривается прокладка дополнительных аллей и дорожек, обустройство площадок различного назначения, расчистка и ландшафтная организация зеленых насаждений.

7.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.

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

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

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

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

Границами функциональных зон приняты:

- красные линии улиц;
- линии магистралей, улиц, проездов;
- границы земельных участков.

Участок разработки ДПТ подразделяется на различные типы зон и подзон.

- **Зона «О»** (непроизводственные (общественные) зоны) представлена подзонами «О-2» (деловые зоны), «О-3» (учебные зоны) и «О-4» (культурные и спортивные зоны).
- **Зона «Ж»** (жилые зоны) представлена подзоной «Ж-3» (смешанная

многоквартирная жилая застройка и общественная застройка).

- **Зона «Р»** (ландшафтно-рекреационные зоны) представлена подзоной «Р-3» (рекреационные зоны озелененных территорий общего пользования).

- **Зона «ТР»** (транспортной инфраструктуры) представлена подзонами «ТР-1» и «ТР-2».

- **Зона «ИН»** (инженерной инфраструктуры) представлена подзонами «ИН-1» (объекты электросети) и «ИН-2» (объекты теплосети, меж объектные котельные и магистральные сети: водоснабжение, канализация, сплавная канализация, газоснабжение).

- **Зона «С»** (зоны размещения объектов специального назначения).

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.

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

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

Допустимые виды использования могут быть разрешены при условии специального согласования.

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

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

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

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

На рассматриваемой территории в границах разработки ДТП выделены следующие территориальные зоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Наставление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)» (см. таблица 13).

Таблица 13

I. Непроизводственные (общественные) зоны:	
О-2	Деловые зоны.
О-3	Учебные зоны.
О-4	Культурные и спортивные зоны.
II. Жилые зоны:	
Ж-3	Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.
III. Ландшафтно-рекреационные зоны:	
Р-3	Рекреационные зоны озелененных территорий общего пользования.
IV. Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-2	Зоны транспортной инфраструктуры.
V. Зона инженерной инфраструктуры:	
ИН-1	Объекты электросети.
ИН-2	Объекты теплосети, межобъектные котельные и магистральные сети: водоснабжение, канализация, сплавная канализация, газоснабжение.
VI. Коммунально-складские зоны:	
КС-5	Зоны размещения объектов 5-го класса санитарной классификации.
VII. Специальные зоны:	
С	Зоны размещения объектов специального назначения.

В границах разработки ДПТ отсутствуют объекты, отнесенные к ландшафтно-рекреационным зонам с особым режимом охраны «Р-1» - зона земель заповедного фонда.

Частично территориальные зоны попадают под воздействие других территориальных зон или планировочных ограничений, которые налагают дополнительные требования к использованию и застройке земельных участков, расположенных в пределах отдельной зоны.

Такие ограничения в использовании территории, как исторический ареал и комплексная охранная зона исторического центра Одессы распространяются на всю проектируемую территорию в целом.

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

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

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

Первый временной этап – на период 3-7 лет – включает в себя реконструкцию транспортной инфраструктуры со строительством автозаправочной станции малой мощности, реконструкцию офисного здания с надстройкой 2-х этажей, реконструкцию административного здания с надстройкой 3-х этажей, строительство выставочного центра, реконструкцию с расширением существующего нежилого здания под бизнес-центр; благоустройство склонов и территории руинированных объектов.

Второй временной этап – на расчетный период (до 2031 г.) – реабилитация административного здания, строительство детского сада на 75 мест и завершение благоустройства склонов и предания им статуса озелененных территорий общего пользования.

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

- благоустройство территорий (склоны) общего пользования с устройством новых и восстановлением существующих пешеходных дорожек, устройством смотровых площадок для отдыха и площадок для занятия физкультурой;
- реконструкция транспортной инфраструктуры с размещением

автозаправочной станции малой мощности с использованием сертифицированного оборудования вдоль ул. Софиевская;

- размещение выставочного центра вдоль ул. Приморская;
- реконструкция с расширением существующего нежилого здания под бизнес-центр;
- реконструкция существующего нежилого здания под офисное здание с надстройкой 3-х этажей;
- реконструкция существующего нежилого здания под административное здание с надстройкой 2-х этажей;
- реабилитация существующего административного здания;
- размещение детского сада на 75 мест на территории ликвидируемого завода ООО «Аурум»;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, наружного освещения, благоустройство территорий и озеленение, устройство новой и модернизации существующей системы отведения ливневых стоков,
- устройство пешеходных аллей и дорожек, площадок для отдыха взрослого населения и детских площадок на общедоступных рекреационных территориях;
- 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 на данной территории новых промышленных предприятий, имеющих санитарно-защитные зоны, решениями, принятыми при разработке настоящего ДПТ на оба временных этапа не планируется.

Приоритетным направлением градостроительной деятельности является сохранение традиционного характера среды, охрана и рациональное использование объектов культурного наследия, сохранение его градоформирующей роли.

Предельная высота новых зданий и сооружений, которые выходят на красные линии улиц, не должна превышать 18,6 м от уровня дневной поверхности, а высота акцентных зданий на углу кварталов – не выше 21,3 м. Предельная высота новых зданий, которые размещаются в глубине кварталов, должны определяться математическими расчетами в составе историко-градостроительных обоснований таким образом, чтобы видимая с улицы проекция верхней части фасада нового здания по высоте составляла не более 62% высоты фасада здания, которое выходит на красную линию улицы.

8.1. Режим использования территорий зон охранных памятников

В границах улиц территорий разрабатываемого проекта расположено значительное количество объектов культурного наследия – памятники истории, культуры и градостроительства местного значения и памятник архитектуры и градостроительства по ул. Софиевской, 5 (5а) – национального значения, которые приняты под охрану государства правительством Украины и большинство из них занесены в государственный Реестр недвижимых памятников Украины. На вышеуказанные здания и сооружения распространяется действие Закона Украины «Об охране объектов культурного наследия» в части обеспечения мероприятий о защите объектов культурного наследия, сохранении традиционного характера среды исторического населенного пункта, ограничение строительных, земельных и других работ, которые негативно влияют на состояние объектов культурного наследия и их исторического окружения.

Историко-архитектурный опорный план г. Одессы был утвержден приказом Министерства культуры Украины от 20.06.2008 г. № 728/0/16-08. Включает, кроме памятников культурного наследия, информацию о границах исторических ареалов и комплексных охранных зон города.

По специальным проектам, согласованными с соответствующими органами охраны культурного наследия, выполняются:

- работы по регенерации исторической среды, связанные с сохранением и реставрацией исторической планировки, реконструкцией зданий и сооружений, благоустройством территории, озеленением;
- работы по консервации, реставрации, реабилитации, приспособления, музеефикации памятников;
- работы по реконструкции уличной сети, инженерных сетей, устройство площадок для парковки автотранспорта, наружного освещения, установка, малых архитектурных форм, которые необходимы для эксплуатации памятников, обеспечение других форм благоустройства, обусловленных требованиями современного функционирования города
- устранение зданий, сооружений и зеленых насаждений, которые нарушают традиционный характер среды, замена предприятий, мастерских, складов, которые выводятся с этой территории, а также других зданий и сооружений, подлежащих сносу, новыми зданиями и сооружениями или зелеными насаждениями, не нарушающие традиционный характер среды.

Документация по согласованию указанных выше работ готовится к рассмотрению Управлением по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета, рассматривается и выносится на согласование центральному органу исполнительной власти в сфере охраны культурного наследия Управлением охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.

Вся градостроительная документация, разрабатываемая по этой территории подлежит согласованию с центральным органом исполнительной власти в сфере охраны культурного наследия, в соответствии с действующим законодательством. Указанная документация готовится к рассмотрению Управлением по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета, рассматривается и вносится на согласование центральному органу исполнительной власти в сфере охраны культурного наследия Управлением охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.

В рамках комплексной охранной зоны запрещаются градостроительные, архитектурные или ландшафтные преобразования, строительные, мелиоративные, дорожные, земляные работы без согласования Управлением по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета, и без разрешения Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.

Запрещается любое строительство, не связанное с реставрацией и приспособлением памятников, реконструкцией исторических зданий и инженерных сетей, регенерацией, благоустройством территории.

Запрещается прокладка транспортных коммуникаций, инженерных сетей, которые нарушают подземные части памятников или гидрологический режим территории, установление воздушных линий электропередач и трансформаторных пунктов, оборудование, благоустройство, которые не соответствуют требованиям охраны памятников и сохранение традиционного характера среды.

На территории комплексной охранной зоны обеспечивается благоприятная, гидрогеологическая обстановка, чистота воздушного бассейна, защита от динамических воздействий, пожарная безопасность.

Новое строительство возможно только в исключительных случаях по проектам, согласованным с органами охраны культурного наследия в соответствии с установленным порядком. При этом распланированный модуль и парцелляция должны оставаться неизменными, а масштаб новых зданий, масштабность их членений архитектурные материалы, цветовое решение фасадов должны отвечать непосредственно прилегающей исторической застройке. Проектированию должно предшествовать историко-градостроительное обоснование со всесторонним композиционным обоснованием решений, которые принимаются.

Обеспечение соблюдения, указанного режима содержания и использования территории комплексной охранной зоны осуществляет Управление по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета под контролем Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.

9. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории.

Условия и ограничения застройки земельных участков.

Зонирование территории микрорайона выполнено в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)» и ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 «Настанова по разделу территорий микрорайонов (кварталов) для определения придомовой территории многоквартирной застройки».

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

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

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

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

2) *Допустимые виды использования земельных участков*.

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

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

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

Ниже приведен перечень разрешенных и допустимых видов использования земельных участков расположенных в границах территориальных зон, который принят применительно к конкретной рассматриваемой территории, являющейся частью общегородского центра. Буквенная и цифровая индексация зон указана в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)» и может быть откорректирована в процессе разработки Плана зонирования (Зонинга) на всю территорию города, который выполняется на основе утвержденного генерального плана.

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

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-2 – Деловая зона.

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

Преимущественные виды использования:

- организации и учреждения городских органов, исполнительной и судебной власти;
- нотариальные конторы и юридические консультации;
- банки; филиала (отделения) банков;

- офисы профессиональных, общественных организаций;
- научно-исследовательские и проектные организации ;
- телевизионные и радиостудии;
- мемориальные сооружения и комплексы;
- отели;
- деловые и бизнес-центры;
- центры занятости;
- дома бытового обслуживания.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- жилая застройка;
- автостоянки для хранения автомобилей, подземные гаражи при общественных зданиях;
- коммерческие подземные гаражи;
- общественные уборные.

Допустимые виды использования:

- культовые сооружения;
- спорткомплексы (с бассейном и без);
- малые архитектурные формы для предпринимательской деятельности;
- станции проводной речи, объектов радиовещания телевидения;
- **автозаправочные станции.**

О-3 – Учебные зоны.

Функциональная зона предназначена для размещения высших учебных заведений и заведений среднего специального образования. Эти зоны устанавливаются с целью концентрации образовательных и сопутствующих функций: учебных, информационных, спортивных.

Преимущественные виды использования:

- высшие и средние специальные учебные заведения, в том числе колледжи и лицеи при высших учебных заведениях.

На рассматриваемом участке сопутствующие и допустимые виды разрешенного использования не предусматриваются.

О-4 – Культурные и спортивные зоны.

Функциональная зона предназначена для размещения больших спортивно-зрелищных комплексов, концертных залов, театров, кинотеатров, стадионов и т. п.

На рассматриваемом участке сопутствующие и допустимые виды разрешенного использования не предусматриваются.

II. Жилые зоны.

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

Функциональная зона предназначена для размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов, предельная этажность которых определяется в зависимости от вида расположения нового или реконструируемого здания (в глубине квартала либо по красной линии улиц), учитывая материалы раздела 6 «Сохранение и охрана историко-культурного наследия» Генерального плана г. Одессы, сопутствующих объектов ежедневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Преимущественные виды использования:

- жилые дома, этажные, отдельно стоящие или сблокированные, предельная этажность которых определяется в зависимости от вида расположения нового или

реконструируемого здания (в глубине квартала либо по красной линии улиц), учитывая материалы раздела 6 «Сохранение и охрана историко-культурного наследия» Генерального плана г. Одессы;

- общеобразовательные и специализированные учебные заведения всех типов;
- отдельно стоящие, встроенно-пристроенные детские учреждения, в т.ч. блокированные с начальными школами;
- отдельно стоящие и встроенно-пристроенные административные учреждения, предприятия торговли, обслуживания, общественного питания;
- технические здания и сооружения;
- озелененные территории;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки;
- выставочные залы;
- спортивные площадки;
- аптеки;
- амбулатории, консультативные медицинские учреждения;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- встроенные, подземные, полуподземные гаражи и открытые стоянки;
- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта из расчета соответственно ДБН 360-92 **;
- размещение территорий для парковки автомобилей, хозяйственных, игровых, спортивных площадок;
- сооружения коммунальной и инженерной инфраструктуры, необходимой для обслуживания данной зоны.

Допустимые виды использования:

- культовые сооружения;
- учреждения здравоохранения, отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительные учреждения;
- временные павильоны и киоски для любых видов розничной торговли и обслуживания.

III. Ландшафтно-рекреационная зона.

Р-3 – Рекреационная зона озелененных территорий общего пользования.

В зону включены территории парков, скверов, садов, бульваров, городских садов, водоемов, лесопарков, гидропарков, мемориальных парков, предназначенные для ежедневного отдыха населения.

Преимущественные виды использования:

- озелененные территории;
- водно-оздоровительные комплексы;
- физкультурные площадки; лодочные станции, яхтенные клубы;
- здания и сооружения административного и хозяйственного назначения.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- сооружения коммунальной и инженерно-технической инфраструктуры, необходимые для обслуживания данной зоны;
- выездные; кафе, пункты питания, торговли и сервисного обслуживания;
- пункты проката спортивного инвентаря;

– соответственно оборудованные экспозиционные зоны, устанавливаются администрацией.

Допустимые виды использования:

- открытые автостоянки для легковых автомобилей;
- временные павильоны и киоски для любых видов розничной торговли и обслуживания;
- малые архитектурные формы.

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

IV. Зоны транспортной инфраструктуры.

Зона транспортной инфраструктуры ТР-2.

К данной зоне относятся территории улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования.

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

Сопутствующие виды разрешенного использования.

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

Допустимые виды использования.

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

VII. Специальная зона.

Специальная зона С.

Преимущественные виды использования.

- военные базы, города, полигоны, аэродромы;
- образовательные учреждения, реализующие военные профессиональные программы;
- предприятия, учреждения и организации обороны и безопасности.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- жилые дома;
- общественные здания;
- парники, теплицы;
- хозяйственные постройки;
- гаражи, открытые стоянки;
- сооружения коммунальной и инженерной инфраструктуры, необходимой для обслуживания данной зоны.

Допустимые виды использования.

- производственные здания;
- учреждения связи и другие коммуникации, временные сооружения.

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-2 – Деловые зоны.

Таблица 14

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3; - рядовых зданий и сооружений, которые расположены на красной линии – 18,6 м; - акцентных зданий и сооружений, которые расположены на углах кварталов – 21,3 м; - зданий и сооружений, которые расположены в глубине кварталов – не более 62% высоты зданий, которые расположены на красной линии.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.
5	Планировочные ограничения	Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.

8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе, восстановлению территорий)	Согласно требований ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий». Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии: с п.п. 7.26-7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ДБН 360-92 **, раздел 11 утвержденного историко-архитектурного опорного плана.
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

О-3 – Учебные зоны.

Таблица 15

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3; ДБН В.2.2-3-97 с изм. «Здания и сооружения учебных заведений» - для средних-специальных учебных заведений – 4 этажа; - для высших учебных заведений, предельная этажность которых определяется в зависимости от вида расположения нового или реконструируемого здания (в глубине квартала либо по красной линии улиц), учитывая материалы раздела 6 «Сохранение и охрана историко-культурного наследия» Генерального плана г. Одессы; - рядовых зданий и сооружений, которые расположены на красной линии – 18,6 м; - акцентных зданий и сооружений, которые расположены на углах кварталов – 21,3 м; - зданий и сооружений, которые расположены в

		глубине кварталов – не более 62% высоты зданий, которые расположены на красной линии.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.2-3-97 с изм. «Здания и сооружения учебных заведений».
3	Максимально допустимая плотность застройки земельного участка	Существующая без изменений.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Охранные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. ДБН В.2.2-3-97 с изм. «Здания и сооружения учебных заведений».
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов»; ДБН В.2.2-3-97 с изм. «Здания и сооружения учебных заведений».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требований ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий» и ДБН В.2.2-3-97 с изм. «Здания и сооружения учебных заведений». Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии: с п.п. 7.26-7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка

	хранения автотранспорта	городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	Согласно ДБН 360-92 **, раздел 11, утвержденного историко-архитектурного опорного плана.
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

О-4 – Культурные и спортивные зоны.

Таблица 16

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по границе красной линии улицы
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92 **, раздел 11 Историко-архитектурного опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержден Приказом Министерства здравоохранения Украины от 19 июня 1996 №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требований ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий». Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение.

10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии: с п.п. 7.26-7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5,7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия.
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

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

Таблица 17

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Согласно ДБН 360-92 **, не выше 4 этажей, утвержденной градостроительной документации и рекомендаций утвержденного историко-архитектурного опорного плана (для зон регулирования застройки)
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8*
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6 м, Жилых - не менее 3 м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92 **, раздел 11 Историко-архитектурного опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержден Приказом Министерства здравоохранения Украины от 19 июня 1996 №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

		поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «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)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
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 плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия.
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.

При разработке детального плана территорий, принятыми архитектурно-планировочными решениями, предусмотрено совершенствование магистральной транспортной системы города с размещением автозаправочных станций, а, также, реконструкция малоценной застройки и благоустройство склонов.

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

Сложившаяся застройка территории микрорайона на период обследования не является комплексной.

Действующим генеральным планом г. Одессы предусмотрено сохранение системы исторических кварталов города, а также санация территорий и выведение или перепрофилирование дисгармоничных объектов.

В качестве градоформирующих объектов, расположенных и планируемых к размещению на территории микрорайона, должны служить объекты приложения труда.

В настоящее время в пределах границ территории разработки ДПТ проживает 1031чел., в том числе, в многоквартирных домах коммунальной собственности – 1004 чел., в общежитиях – 27 чел.

Жилая застройка рассматриваемого участка образована 1-но - 5-ти этажными домами.

Первоначально жилые образования были решены в виде замкнутых систем - застройкой с организацией дворового пространства. Периметр дворовых пространств застраивался мало- или среднеэтажными домами.

Детские школьные заведения в настоящее время на территории разработки ДПТ отсутствуют.

Для постоянного хранения автотранспорта, принадлежащего проживающим гражданам, устроены наземные огороженные автостоянки или блочные гаражи.

Гостевые автостоянки, места стоянок автотранспорта сотрудников и посетителей общественных объектов предусмотрены на проезжей части улиц.

На данной территории наблюдается большое скопление памятников архитектуры национального и местного значения.

В связи с увеличением количества личного и общественного транспорта, претерпевает развитие магистральная сеть улиц. Часть из них имеют двухстороннее движение, часть – одностороннее. Такое решение дает возможность увеличить пропускную способность проезжих частей улиц.

Личный автотранспорт граждан, в основном, требует периодической заправки горючим, что влечет необходимость организации автозаправочных станций на магистральных улицах.

В соответствии с Программой развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г. в перечне территорий значится территория бульвара «Искусств» (в настоящее время бульвар Жванецкого), расположенная в пределах разработки ДПТ.

Намерениями инвестора предусмотрена реконструкция существующих зданий и сооружений под автозаправочную станцию малой мощности.

В данном проекте детального плана территории запланировано благоустройство зеленых насаждений склонов вдоль ул. Приморской с последующим преобразованием данной территории в парк, после модернизации судоремонтного завода №1 (СРЗ №1) (принятое решение запланировано Генеральным планом г. Одессы, 2015г.).

В качестве благоустройства данной территории, предусматривается восстановление существующих пешеходных тротуаров, лестниц; устройство новых пешеходных тротуаров и дорожек; устройство площадок для отдыха и занятия спортом (спортивная площадка, площадью – 380,0м²); озеленение и высадка кустарников и деревьев.

В границах разрабатываемого ДПТ расположено производственное предприятие - ЗАО «Аурум» (Одесский ювелирный завод) отнесенный к предприятиям V класса вредности и имеющим санитарно-защитную зону - 50 м. Рассматриваемое промышленное предприятие ЗАО «Аурум» размещено с нарушением п. 4.3, 5.10 ДСП 173-96, в связи с чем, планируется его ликвидация с последующим размещением детского сада на 75 мест, и выполнить реабилитацию существующего административного здания на расчетный этап реализации ДПТ.

11. Жилой фонд и расселение.

Жилой фонд участка разработки настоящего ДПТ состоит из многоквартирных жилых домов.

Характеристика существующего многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 18.

Таблица 18

№№	Наименование	Количество этажей	Общая площадь м ²	Количество квартир шт.	Количество жителей	Год строительства	Адрес
1	Жилой дом	1	67	1	1	до 1917 г.	ул. Софиевская, 1
2	Жилой дом	1/2	1232	19	37	до 1917 г.	ул. Софиевская, 3
3	Жилой дом	5	3570	60	109	**	ул. Софиевская, 5-б
4	Жилой дом	1/2	966	13	30	до 1917 г.	ул. Софиевская, 7
5	Жилой дом	2	696	12	27	до 1917	ул. Софиевская, 7-а

						г.	
6	Жилой дом	4	6048	74	146	до 1917 г.	ул. Софиевская, 9
7	Жилой дом	4	4438	48	96	до 1917 г.	ул. Софиевская, 11
8	Жилой дом	4	3758	32	82	до 1917 г.	ул. Софиевская, 13
9	Жилой дом	5	**	24*	60*	**	ул. Торговая, 2
10	Жилой дом	3/4	2603	26	57	до 1917 г.	ул. Торговая, 6
11	Жилой дом	4	2628	43	78	до 1917 г.	ул. Торговая, 8
12	Жилой дом	4	1207	16	33	до 1917 г.	ул. Торговая, 10
13	Жилой дом	2	653	20	50	до 1917 г.	ул. Приморская, 39
14	Жилой дом	1/2	338	8	21	до 1917 г.	ул. Приморская, 39-а
15	Жилой дом	1/2	480	10	28	до 1917 г.	ул. Приморская, 51
16	Жилой дом	3	617	15	27	до 1917 г.	ул. Приморская, 53
17	Жилой дом	3	1117	29	35	до 1917 г.	ул. Приморская, 55
18	Жилой дом	4/5	3147	54	147	до 1917 г.	ул. Приморская, 57
19	Общежитие	3	551	24	27	до 1917 г.	ул. Приморская, 59

- * расчетные данные
- ** данные отсутствуют

Общее количество квартир в существующих жилых домах составляет 504 единицы. В том числе, в многоквартирных жилых домах – 479 шт., в общежитиях – 24 шт., в многоквартирных (частных) жилых домах – 1 шт.

Общее расчетное количество жителей, которые проживают на данной территории, составляет 1031 человек. В том числе, в многоквартирных жилых домах – 1003 чел., в общежитиях – 27 чел., в многоквартирных (частных) жилых домах – 1 чел.

Общая площадь квартир на настоящее время составляет 34,12 тыс. м². В том числе, в многоквартирных жилых домах – 33,50 тыс. м², в общежитиях – 0,55 тыс. м², в многоквартирных (частных) жилых домах – 0,07 тыс. м².

Расчет придомовых территорий для существующих жилых домов представлен в таблице 19.

Таблица 19

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	480	1031	721,7	12	
2	Для отдыха взрослого	0,1	480	1031	103,1	10	

	населения						
3	Для занятий физкультурой	0,2	480	1031	206,2	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3	480	1031	309,3	20	100
5	Для выгула собак	0,3	480	1031	309,3	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8	480	1031	824,8	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0	480	1031	6186,0		
Итого				8660,4			

12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

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

Размещение и номенклатура учреждений обслуживания в границах разрабатываемого ДПТ выполнялась с учетом современных требований, предъявляемых к комплексной застройке. При разработке данного ДПТ учитываются изменения градостроительной ситуации, обусловленные возможностью уменьшения на расчетный срок санитарно-защитных зон предприятий.

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

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

Организация размещенных 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 существующих предприятий и учреждений обслуживания приведены ниже.

В связи с тем, что увеличения числа жителей не планируется, то сохраняется сложившаяся структура предприятий и учреждений обслуживания.

В соответствии с данными, указанными в письме Отдела образования Приморской районной администрации Одесского городского совета, в границах участка разработки ДПТ находится дошкольное учебное заведение № 99, расположенное по адресу: ул. Софиевская, 7, а на территории прилегающих кварталов размещаются Одесская общеобразовательная школа № 37, расположенная по адресу: ул. Софиевская, 26 и Одесская общеобразовательная школа № 105, расположенная по адресу: ул. Пастера, 17.

В таблице 20 представлены основные технико-экономические показатели по детскому саду №99.

Таблица 20

Название, номер детского дошкольного учреждения	Адрес	Территория (га)	Расчетное количество мест и групп	Фактическое количество мест и групп	Детское учреждение расположено отдельно или встроено	Техническое состояние здания
Одесский дошкольное учебное заведение «Ясли-сад» № 99 Одесского городского совета Одесской области	ул. Софиевская, 7	0,0741	53 места 4 группы	140 мест 4 группы	расположено отдельно	Строение находится в удовлетворительном состоянии

В таблице 21 представлены основные технико-экономические показатели детских дошкольных учреждений, расположенных в границах радиуса доступности.

Таблица 21

Название, номер детского дошкольного учреждения	Адрес	Территория (га)	Расчетное количество мест и групп	Фактическое количество мест и групп	Детское учреждение расположено отдельно или встроено	Техническое состояние здания
Одесский дошкольное учебное заведение «Ясли-сад» № 58 комбинированного типа Одесского городского совета Одесской области	ул. Пастера, 21	-	37 места 3 группы	90 мест 3 группы	встроено	Строение находится в удовлетворительном состоянии

По адресу ул. Торговая, 12 расположена Начальная школа-сад.

В таблице 22 представлены основные технико-экономические показатели школьных учреждений, расположенных в границах радиуса доступности.

Таблица 22

Название, номер школьного учреждения	Адрес	Расчетная вместимость	Фактическое количество классов и заполнение	II смена	Группа продленного дня
Одесская общеобразовательная школа № 37 I-III ступеней Одесского городского совета Одесской области	ул. Софиевская, 26	450	22/494	-	2/60
Одесская общеобразовательная школа № 37 I-III ступеней Одесского городского совета Одесской области	ул. Пастера, 17	300	15/328	-	1/30

Кроме указанных объектов, в границах участка разработки ДПТ и в непосредственной близости располагаются учебные учреждения средне-специального, технического и высшего образования:

- Одесский Национальный университет им. И.И.Мечникова (ул. Дворянская, 2);
 - Одесский Национальный медицинский университет (Валиховский переулок, 2);
 - Одесский государственный экономический университет (ул.Преображенская, 8);
 - Одесская государственная академия холода (ул. Дворянская, 1/3);
 - Учебные корпуса Южноукраинского государственного педагогического университета им. К.Д.Ушинского (ул. Старопортофранковская, 26);
 - Техникум промышленной автоматики (ул. Гоголя, 16);
 - Одесское художественно-театральное училище им. М.Б.Грекова (ул.Троговая, 15);
 - Ришельевский лицей ОНУ (ул. Елисаветинская, 5);
 - ПТУ-11(ул. Приморская, 45);
 - ПТУ-31(ул. Ольгиевская, 3/5);
 - Вечерняя (сменная) общеобразовательная школа II-III ступеней №25 (ул. Софиевская, 24).
- Медицинские учреждения, расположенные в данном районе:
- Городская клиническая больница № 2 (Валиховский переулок, 3);
 - Городской лечебно-диагностический центр микрохирургии глаза, больница № 4 (ул. Ольгиевская, 4);
 - Городской кардиоревматологический центр им. Профессора Минакова, больница № 6 (ул. Пастера, 9);

- Городская клиническая инфекционная больница (ул. Пастера, 5);
- Городская поликлиника № 12 (ул. Пастера, 26);
- Подстанция № 7 Скорой медицинской помощи (Валиховский переулок, 10).

По адресу ул. Старопортофранковская, 1 размещается пожарное депо.

Территория пожарного депо составляет 0,14 га. Здесь размещаются 5 пожарных машин.

Расстояние от наиболее удаленного объекта, расположенного на участке ДПТ, до пожарного депо по существующим улицам не превышает 1,5 км.

Учреждения культуры, расположенные в данном районе, представлены следующими объектами:

- Одесский украинский музыкально-драматический театр имени Василия Василько (ул. Пастера, 15);
- Одесский областной театр кукол (ул. Пастера, 15);
- Театр «Маски-шоу» Дом Клоунов, кинотеатр «Комик-труппа» бывший кинотеатр «Дружба» (ул. Ольгевская, 23);
- Муниципальный театр духовой музыки им. О. Салика (ул. Приморская, 59);
- Художественный музей им. Короленка (ул. Софиевская, 5-а);
- Музей Одесского Дома ученых (Сабанеев мост, 4);
- Музей истории пожарной охраны (ул. Старопортофранковская, 1);
- Одесская государственная библиотека им. М.Горького (ул. Пастера, 13);
- Дом науки и техники (ул. Гоголя, 12);
- Дом ученых (Сабанеев мост, 4);
- Художественная галерея «Artcom» (ул. Торговая, 2).

По адресу ул. Ольгевская, 4-а размещается Спортивный клуб Одесского государственного медицинского университета.

Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания размещаются во встроженных и встроено-пристроенных помещениях и приведены в разделе 5.1, таблице 5.

В таблице 23 представлены основные потребности в предприятиях и учреждениях обслуживания в настоящее время. Количество потребности выполнено для расчетного количества жителей, которые в настоящее время проживают на территории участка разрабатываемого ДПТ.

Таблица 23

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	$37,5 \times 1,031 = 39$	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	$133,5 \times 1,031 = 138$	на 22 класса - 2,0 га, на 33 класса
4	I-III степени –				

	средняя полная школа		лет III степень по заданию		- 2,5 га
5	Внешкольные учреждения	мест	13,3% от числа школьников V-IX классов	138:11x5x 0,133=8	по заданию
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	24x1,031= 25	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	4000x0,1031= 412 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;	0,09x1,031= 1 (0,09)	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	4x1,031=4	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	0,3x1,031=0,3	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	0,01x1,031=0,01	
13	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий в жилом квартале	м ² общей площади	70	70x1,031=72,17	
14	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80,0	80x1,031=82,48	
15	Помещения реабилитационного назначения	м ² площади пола	15	15x1,031=15,47	

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) x1,031=15÷21 мест (50÷60) x1,031=51,55÷61,86 м ²	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	35x1,031=36	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	12÷25	(12÷25)x1,031=12÷26	
19	Танцевальные залы	мест	6	6x1,031=6	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	3 x1,031=3,09	по заданию
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. сохранения чит. мест	$\frac{3,5}{2\div3}$	$\frac{3,5 \times 1,031}{2\div3} = \frac{3,6}{2\div3}$	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м ² торговой площади	70 30	70x1,031=72,17 30 x1,031=30,93	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)x1,031=24,74÷41,24	14 м ² - до 600 м ² ; 7м ² - свыше 3000 м ²
25	Предприятия общественного питания	мест	7	7x1,031=7	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	3x1,031=3,09	
27	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	2x1,031=2	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	10x1,031=10,31	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	4 x1,031=4,12	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	3 x1,031=3	0,2 - 0,4 га на объект

31	Отделения связи	объект	0,16	$0,16 \times 1,031 = 1 (0,16)$	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	$4,8 \times 1,031 = 5$	при количестве мест гостиницы, м ² на одно место: от 25 до 100 – 55

В целом, на рассматриваемой территории в настоящее время сложилась достаточная обеспеченность объектами обслуживания населения.

На свободных и освобождаемых территориях предлагается разместить объекты общественного назначения со следующими технико-экономическими показателями.

Технико-экономические показатели
Выставочного центра (проект, первый этап)

Таблица 24

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Количество единиц	Примечание
---------	-------------------------	-------------------	-------------------	------------

			измерения	
1	2	3	4	5
1	Площадь участка	га	1,7350	Площадь указана по аналогу
2	Площадь застройки	га	0,4250	
	Торгово-выставочный блок	га	0,3065	Новое строительство
	Административно-офисный блок	га	0,1185	Новое строительство
3	Площадь мощений	га	0,9380	
4	Площадь озеленения	га	0,3720	
5	Предельная этажность	этаж	5	
6	Количество работников офисов	чел.	250	Указано из расчета 20 м ² /чел.
7	Количество сотрудников торгово-выставочных помещений	чел.	100	Указано по аналогу
8	Количество посетителей	чел.	410	Указано из расчета 3 м ² /чел. в зале
9	Количество офисных и административных помещений	шт.	100	
10	Общая площадь	м ²	17000	
11	Полезная площадь	м ²	10200	
12	Расчетная площадь	м ²	8200	
13	Площадь офисной группы помещений	м ²	5000	
14	Площадь торгово-выставочных помещений	м ²	1230	
15	Строительный объем	м ³	76500	

Территорию выставочного комплекса предлагается благоустроить.

Благоустройство включает в себя следующее:

- устройство дорожек с твердым покрытием (тротуарная плитка);
- устройство хозяйственных площадок с твердым покрытием (монолитный бетон);
- устройство отмостки вокруг здания;
- устройство площадок для торжественных событий;
- устройство площадок для отдыха;
- установка переносных малых архитектурных форм (скамьи, урны);
- устройство наружного освещения;
- устройство путей для передвижения инвалидов на колясках и других групп маломобильного населения (устройство пандусов и лифтов);
- отвод дождевых и талых вод по спланированной территории и по ливневой канализации;
- засев трав на газонах.

Технико-экономические показатели
Административного здания по адресу: ул. Софиевская, 7-а
(реконструкция, первый этап)

Таблица 25

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Количество единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Предельная этажность	этаж	4+мансарда	
2	Предельная высота	м	16,1	
3	Условная высота	м	12,0	
4	Количество работников офисов	чел.	25	Указано из расчета 20 м²/чел.
5	Общая площадь	м²	1065,4	
6	Полезная площадь	м²	542,2	
7	Расчетная площадь	м²	504,6	
8	Площадь летних помещений	м²	18,6	

Технико-экономические показатели
Офисного здания по адресу: ул. Софиевская, 7 (реконструкция, первый этап)

Таблица 26

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Количество единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь участка	га	0,0337	Решение № 882 от 25.08.1955 г.
2	Площадь участка, планируемого к отведению	га	0,0394	
3	Площадь застройки	га	0,0264	
4	Площадь благоустройства	га	0,0301	
5	Площадь мощений	га	0,0225	
6	Площадь озеленения	га	0,0076	
7	Предельная высота	м	21,3	
8	Общая площадь	м²	2039,0	
9	Полезная площадь	м²	1905,7	
10	Общая площадь надстроенных помещений	м²	1050,1	
11	Площадь офисных помещений	м²	1045,4	

12	Строительный объем	м ³	7652,0	
----	--------------------	----------------	--------	--

Размещение других отдельно стоящих объектов общественного назначения районного значения на временной период 3-7 лет не планируется.

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

Для модернизации магистральной транспортной системы и, исходя из инвестиционных намерений, планируется размещение автозаправочной станции со следующими технико-экономическими показателями (см. табл. 27).

Технико-экономические показатели
Автозаправочная станция (проект, первый этап)

Таблица 27

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
1	Количество этажей	этаж	1
2	Площадь участка	м ²	2382
3	Площадь благоустройства	м ²	1866
4	Площадь застройки, в т. ч.:	м ²	516
5	Площадь под навесом	м ²	300
6	Площадь мощений	м ²	767
7	Площадь озеленения	м ²	1099
8	Общее количество топливно-раздаточных колонок	шт	3
9	Ориентировочная мощность	ед/сутки	100
10	Пропускная способность	ед/ч	40
11	Предельный суммарный объем подземных резервуаров	м ³	40
12	Условная высота подземных резервуаров	м	0,1
13	Общая площадь	м ²	229,0
14	Полезная площадь	м ²	229,0
15	Расчетная площадь	м ²	200,5
16	Высота помещений	м	3,2
17	Строительный объем, в т. ч.:	м ³	1019,5
18	Выше отм. ±0,000	м ³	993,3
19	Ниже отм. ±0,000	м ³	26,2

Проектом предусмотрено размещение стационарной автозаправочной станции, по конструктивным решениям относится к подземным (типов «А») размещением резервуаров. **Земельный участок под размещение автозаправочной станции расположен на территории жилой и общественной застройки. Малая автозаправочная станция размещена на территории существующих зданий и сооружений, подлежащих реконструкции, заправка которой осуществляется только топливом легковой автотранспорт и микроавтобусы.**

Рассматриваемая автозаправочная станция размещается вдоль магистральной улицы Софиевская. Статус магистральной улицы общегородского значения в пределах расчетного срока действия генерального плана (до 2031 г.) не изменяется.

Согласно п. 7.9* ДБН 360-92**, величина санитарного разрыва АЗС установлена 25 м с учетом того факта, что оборудование (производитель – «ТОКНЕИМ UK Ltd», Великобритания), которые применено в рассматриваемой АЗС сертифицировано, что подтверждается Разрешением Территориального управления Госгорпромнадзора от 09.08.2012г. №604.12.51 (см. Приложение 2,3).

Для очистки сточных вод применен фильтр-сепаратор сточных вод марки «ОАЗИС ОИЛ СН-А-3» продуктивностью – до 3л/сек. Санитарно-защитная зона составляет – 15м (см. Приложение 4).

В соответствии с требованиями СанПиН 173-96 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», в санитарно-защитной зоне запрещено размещать жилые дома, общежития, гостиницы, детские дошкольные и школьные заведения, лечебные и оздоровительные учреждения любых типов, спортивные сооружения, сады, парки и охранные зоны источников водоснабжения и водозабора. Вышеперечисленные здания и сооружения в границах санитарно-защитной зоны отсутствуют.

При размещении рассматриваемой АЗС учтены требования ДБН 360-92**:

- применение резервуаров с двойными стенками, оборудованных автоматизированными устройствами контроля за утечкой нефтепродуктов.
- применение быстроразъемных герметических муфт для слива топлива из автоцистерны топливозовоза в резервуар.
- применение системы улавливания паров нефтепродуктов при сливе топлива из автоцистерны топливозовоза в топливный резервуар.
- устройство очистных сооружений для очистки поверхностных дождевых стоков, случайно загрязненных нефтепродуктами (с мест размещения ТРК, площадок слива в резервуар и стоянки автотранспорта).
- обеспечение антикоррозийной защиты металлических резервуаров и коммуникаций, а при необходимости и катодной защиты от электрохимической коррозии.
- расстояние от маршрутов электрифицированного городского транспорта до АЗС типов «А» - не ближе 15 м.
- расстояние от кабельных линий электропередач – не ближе 13 м.
- водопроводы, напорная и самотечная канализация, тепловые сети – не ближе 5 м.

Таблица 28

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Расчетные параметры застройки участка детского сада			
1	Общая площадь участка	га	0,1200
2	Общая площадь застройки	га	0,0530
3	Общая площадь мощения	га	0,0300
4	Общая площадь озеленения	га	0,0370
5	Этажность	этаж	2
6	Общая площадь здания	м ²	1400
7	Полезная площадь	м ²	1300
8	Строительный объем жилого дома, в том числе:	м ³	4500
9	Ниже отм. ±0,000	м ³	3000
10	Выше отм. ±0,000	м ³	1000
11	Количество групп	группа	4

Территории общественных объектов подлежат благоустройству.

Благоустройство включает в себя следующее:

- устройство проездов с асфальтобетонным покрытием для движения автомобилей;
- устройство дорожек с твердым покрытием для движения пешеходов (тротуарная плитка);
- устройство площадок с твердым покрытием для стоянки автотранспорта;
- устройство отмостки вокруг здания;
- ограждение территории с организацией ворот и калиток;
- установка переносных малых архитектурных форм (скамьи, урны);

- устройство наружного освещения;
- устройство для проезда инвалидов на колясках и других групп маломобильного населения путем устройства пандусов в местах пересечения тротуаров с проездами;
- отвод дождевых и талых вод по спланированной территории;
- засев трав на газонах.

Технико-экономические показатели
Административное здание, ул. Софиевская, 7 (реабилитация, расчетный период)

Таблица 29

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Количество единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь застройки	га	0,099	
2	Предельная высота	М	10,0	
3	Общая площадь	м ²	750,0	

Технико-экономические показатели
Бизнес-центр (реконструкция, первый этап)

Таблица 30

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Количество единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь застройки	Га	0,119	
2	Предельная высота	М	18,0	
3	Общая площадь	м ²	950,0	

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

Территория участка разработки ДПТ ограничена магистральными улицами общегородского значения – ул. Софиевской (спуск Маринеско) и ул. Приморской.

В настоящее время, улицы, ограничивающие участок разработки ДПТ, имеют следующие параметры:

До реконструкции ул. Софиевская характеризуются следующим показателями:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1460 ед. транспорта;

- ширина полосы движения – 3,7 м;
- количество полос движения – 4 (2х2);
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2х7,0 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 29,5 м;
- скорость движения 50 км/час.

До реконструкции ул. Приморская характеризуется следующим показателями:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1610 ед.

транспорта;

- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 4 (2х2);
- ширина тротуара – 2х5,0 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 24,0 м;
- скорость движения 50 км/час.

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

После реконструкции ул. Софиевская характеризуются следующим показателем:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (на период 3-7 лет), непрерывного движения (на расчетный период);
- интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1600 ед.

транспорта;

- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 4 (2х2);
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2х7,0 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 29,5 м;
- расчетная скорость движения автомобилей 60 км/час (на период 3-7 лет и на расчетный период).

Для пропуска пешеходов спуск Маринеско будет увеличен на ширину тротуара – 2,25 м. Расстояние между тротуаром и крайним рельсом – 2,5 м.

После реконструкции ул. Приморская характеризуется следующими показателями:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (на период 3-7 лет), непрерывного движения (на расчетный период);
- интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1600 ед.

транспорта;

- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 4 (2х2);
- ширина тротуара – 2х5,0 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 24,0 м;
- расчетная скорость движения автомобилей 50 км/час (на период 3-7 лет и на расчетный период).

После реконструкции ул. Торговая характеризуется следующими показателями:

- жилая улица;
- расчетная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении на полосу – 200 ед. транспорта;

- ширина полосы движения – 3,5 м;
- количество полос движения – 2 (2х1);
- ширина тротуара в границах разработки – 2х8,5 м;
- ширина улицы в границах красных линий – 26,0 м;
- расчетная скорость движения 40 км/час.

После реконструкции пер. Короленко характеризуется следующими показателями:

- расчетная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении на полосу – 150 ед. транспорта;

- ширина полосы движения – 4,8 м;
- количество полос движения – 1 (реверсивное движение);
- ширина тротуара в границах разработки (четная сторона) – 10,2 м;
- ширина – 15,0 м;
- расчетная скорость движения 30 км/час.

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

Вдоль велодорожек устраиваются временные стоянки для хранения велосипедов.

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

Увеличение или изменение существующих маршрутов общественного транспорта на расчетный период не планируется. При увеличении числа пассажиров планируется увеличение плотности единиц общественного автотранспорта без увеличения количества маршрутов.

Расчетное количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92** с изменениями (см. таблицу 31). По своим характеристикам, многоквартирные жилые дома не относятся к социальным.

Таблица 31

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

В настоящее время на территории участка разрабатываемого ДПТ отсутствуют многоэтажные здания наземных, комбинированных или подземных паркингов. Часть личного автотранспорта граждан хранится на открытых автостоянках и отдельно стоящих индивидуальных гаражах.

Общее количество квартир, за исключением общежитий, составляет 480 единицы. Из них, однокомнатных – 86.

Общая потребность парковочных мест для постоянного и временного хранения автотранспорта людей, проживающих в границах участка разрабатываемого ДПТ представлена в таблице 32.

Таблица 32

№ п.п.	Наименование	Количество однокомнатных квартир	Количество многокомнатных квартир	Количество автостоянок постоянного хранения	Количество автостоянок временного хранения
1	Многоквартирные жилые дома	86	480	86х1,0х0,5+480х1,0=532	1004х0,1=100

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

Основными типами таких паркингов могут быть:

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

Исходя из п. 7.43, табл. 7.4, прим. 2 ДБН 360-92**, в реконструируемых районах общее количество мест хранения может быть уменьшено на 20%. Исходя из вышеизложенного, общая потребность в местах постоянного хранения должна составить 418

машино-мест, а временного – 80 машино-мест.

Постоянное хранение автотранспорта людей, проживающих на территории, планируется осуществлять в наземных отдельно стоящих гаражных боксах и под навесами, в паркингах, размещаемых за счет реконструкции малоценной застройки. Размещение гостевого автотранспорта планируется на специальных полосах по ул. Торговой, устроенных за счет расширения проезжей части. При этом ширина тротуара уменьшается до 10 м.

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.

Ориентировочные расчет в потребности парковочных мест для временного хранения автотранспорта сотрудников и посетителей общественных предприятий и учреждений представлен в таблице 33.

Таблица 33

№ № п/ п	Общественные здания и сооружения массового посещения	Расчетная единица (фактический показатель)	Количество машино- мест, расчетное	Расчет	Количество машино-мест, необходимое по расчету
1	Административно- деловые, офисные комплексы, площадью более 100 м ²	На 100 чел	5÷10	1000/100x5	50
2	Торговые центры, универмаги, площадью торговых залов более 5000 м ²	На 100 м ² торговой площади	5÷8	1000/100x5	50
	Супермаркеты, универмаги, магазины, площадью торговых залов более 500÷2000 м ²	На 100 м ² торговой площади	2÷3	300/100x3	10
3	Магазины площадью торговых залов более 100÷500 м ²	На 100 м ² торговой площади	1÷2	100/100x2	2
4	Театры, цирки, кинотеатры в центральной части города, концертные залы, музеи, выставки (городского значения)	На 100 мест или единовременных посетителей	10÷15	100/100x10	10
6	Высшие и средние учебные заведения	На 100 преподавателей, персонала На 100 студентов или учащихся	10÷15 3÷5	100/100x10 600/100x3	10 18

7	Встроенные помещения жилых домов	На 100 человек	5÷10	300/100x10	30
---	----------------------------------	----------------	------	------------	----

Таким образом, количество мест временного хранения легковых автомобилей для работающих или одновременных посетителей общественных зданий и встроенных помещений должно составлять 180 машино-мест. В связи с недостаточной информацией, эта цифра приводится в качестве расчетной.

При определении минимального количества машино-мест, учтена возможность уменьшения общего числа мест парковки автотранспорта на 20% в условиях реконструкции (ДБН 360-92** п. 7.43 прим. 2). Общее число парковочных мест на приобъектных стоянках должно составить 144 шт.

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

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

- отдельно расположенных наземных, подземных, наземно-подземных многоэтажных (многоуровневых) паркингов и автостоянок, размещаемых в составе комплексных обьектов, располагаемых за счет реконструкции малоценной застройки;
- механизированных (автоматизированных) парковок, оборудованных специальными установками, предназначенных для хранения автотранспорта, устанавливаемых на открытых автостоянках.

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

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

Теплоснабжение обеспечено от сети городского теплоснабжения.

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

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

Вывоз мусора производится городскими службами не менее 1-го раза в сутки. Для сбора крупногабаритного мусора предусмотрены отдельностоящие контейнерные площадки, размещенные на хозяйственных площадках.

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

Электроснабжение района обеспечивается от ПС-330кВ «Усатово» (2x2000МВА), посредством ПС-110 кВ и ПС-35 кВ. Электроснабжение обеспечивается от ТП, размещенных на территории кварталов.

Теплоснабжение района обеспечивается от Одесской ТЭЦ (779,0 Гкал/год), расположенной по ул. Церковная, 29.

Газоснабжение района обеспечивается от ГРС «Одесса-1» (размещенная на ответвлении от магистрального газопровода I класса «Шебелинка – Днепропетровск - Кривой Рог - Измаил»). Газоснабжение жилых домов обеспечивается от ГРП (ШРП), размещенных на территории.

15. Водоснабжение и канализация.

Водоснабжение Приморского района осуществляется из коммунального водопровода от зональной станции «Главная».

Водоочистка и водоподготовка проводится на водной станции «Днестр» пгт. Беляевка. Разводящие сети горводопровода подключены ко всем объектам района.

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

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

По данным ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ», объем водопотребления объектов, расположенных на территории разработки ДПТ составляет на данный момент 0,209 тыс. м³/сут.

Протяженность водопроводных сетей в настоящее время составляет L=1,914 км, в том числе:

- $\varnothing$ 150, L=1,01 км;
- $\varnothing$ 225, L=0,904 км.

Материал труб – чугун.

Объем водоотведения от объектов, расположенных на территории микрорайона составляет на данный момент 0,204 тыс. м³/сут.

Протяженность сетей водоотведения в настоящее время составляет L=4,0645 км, в том числе:

- $\varnothing$ 150, L=0,0285 км;
- $\varnothing$ 200, L=0,095 км;
- $\varnothing$ 250, L=0,0145 км;
- $\varnothing$ 300, L=0,01 км.

Материал труб – керамика.

- $\varnothing$ 250, L=0,0155 км;
- $\varnothing$ 600, L=0,356 км;
- $\varnothing$ 1200, L=1,185 км;
- $\varnothing$ 1300, L=0,295 км;
- $\varnothing$ 1350, L=0,78 км;
- $\varnothing$ 1500, L=0,835 км;
- $\varnothing$ 1700, L=0,26 км;
- $\varnothing$ 1800, L=0,19 км.

Материал труб – бетон.

Отвод бытовых сточных вод предусматривается с помощью самотечных распределительных трубопроводов с подключением к существующим магистральным коллекторам по ул. Софиевской и ул. Приморской.

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

Отвод ливневых вод осуществляется поверхностным способом по рельефу с последующим сбросом в систему ливневых водоприемников, подключенных к сетям общесплавной канализации. На территории планируется устроить локальные очистные сооружения.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство АЗС, что влечет необходимость подключения новых сетей к городским сетям водопотребления и водоотведения.

При дальнейшем проектировании следует получить ТУ.

16. Электроснабжение.

Электроснабжение существующих жилых домов, общественных, складских и производственных зданий, которые размещаются на территории разработки ДПТ, осуществляется по сети 0,4кВ и 6кВ через трансформаторные подстанции: ТП-2936, ТП-177, ТП-13/1629, ТП-1240, ТП-67, принадлежащие ПАО «Одессаоблэнерго» и другим эксплуатирующим организациям.

Общее электроснабжение в данном районе осуществляется от подстанций ПС «Юбилейная» (35/6 кВ), ПС «Морская» (35/10 кВ), ПС «Центр» (110/10 кВ).

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 4,2 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 2,8 МВт.

По прогнозу ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» не ожидается увеличение потребления электроэнергии.

При размещении АЗС не планируется строительство новых трансформаторных подстанций. Планируемые мероприятия – модернизация существующих объектов.

17. Тепло- и газоснабжение.

Основным источником теплоснабжения является внешние тепловые сети, подключенные к Одесской ТЭЦ, расположенной по адресу: ул. Церковная, 29.

К центральным отопительным сетям подключены жилые дома, расположенные на верхнем плато, общественные и производственные здания. Отопление жилых домов по ул. Приморской в основном отапливаются от местных источников.

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

Годовой расход природного газа на данный период составляет 0,428632 млн. м³/год, в том числе на коммунально-бытовые услуги – 0,014497 млн. м³/год.

Газоснабжение общественных объектов, расположенных на территории разработки данного ДПТ, предназначено для обеспечения коммунально-бытовых нужд населения: отопления и горячего водоснабжения, а, также, производственные нужды предприятий.

В жилых домах установлены бытовые газовые плиты. Для подогрева питьевой воды горячего водоснабжения устанавливаются поквартирные двухконтурные теплогенераторы. В качестве основного расчетного топлива в котельных принят природный сетевой газ (метан).

По данным ПАО «Одессагаз» расход газа составляет 0,428632 млн. м³/год, в том числе, на коммунально-бытовые услуги – 0,014497 млн. м³/год.

Существующий расход газа увеличивать не планируется.

Общая протяженность газопроводов, расположенных в границах участка разрабатываемого ДПТ, составляет 4,3611 км, в том числе:

- распределительных газопроводов среднего давления – 2,1719 км;
- распределительных газопроводов низкого давления – 1,794 км;
- вводов низкого давления – 0,3952 км;

Пропуск газа в газопроводах среднего давления осуществляется по полиэтиленовым трубам $\varnothing$ 63 мм, $\varnothing$ 160 мм, $\varnothing$ 325 мм.

Пропуск газа в газопроводах низкого давления осуществляется по трубам $\varnothing$ 108 мм ÷ $\varnothing$ 146 мм.

Вводы низкого давления выполнены трубами $\varnothing$ 57 мм ÷ $\varnothing$ 133 мм.

По адресу: ул. Софиевская, 5 установлена станция катодной защиты.

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

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

Места врезок в существующие газопроводы, трассы проектных распределительных газопроводов низкого давления уточняются на дальнейших этапах проектирования с привлечением специализированных проектных организаций.

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

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство АЗС, что не влечет необходимость перекладки и реконструкции существующих сетей. Демонтаж и реконструкция существующих теплоподающих и газовых сетей не планируется. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ.

18. Сети связи.

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

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

Расчетная суммарная емкость АТС в настоящее время составляет - 417 абонентов (из расчета один телефон на одну семью), а на срок 3-7 лет – 394, на расчетный срок – 373 абонентов.

Расчетная потребность в количестве номеров в общественных объектах в настоящее время 83 шт. (из расчета 20 % от количества семей), а на срок 3-7 лет – 99, на расчетный срок должна составить 93 шт. (из расчета 25 % от количества семей).

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

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

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

В жилых домах размещены подводящие линии кабельного телевидения.

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

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство двухэтажного комплекса магазинов на территориях, освободившихся при сносе ветхого и аварийного фонда, который должен быть подключен к сетям средств связи (телефон), радиовещания, охранной сигнализации. Подключение комплекса магазинов планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, на основании которых должен быть разработан проект подключения к сетям и определена необходимость переноса существующих сетей. Протяженность переносимых сетей уточняется по проектным решениям.

19. Противопожарные мероприятия.

При разработке детального плана учитывались требования пожарной безопасности в соответствии с ДБН 360-92** и "Правилами пожарной безопасности Украины" (приказ МВД Украины № 1417 от 30.12.2014 г.).

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства», ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей», ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления», другими действующими строительными нормами и правилами и обеспечивают безопасную эксплуатацию зданий и сооружений, размещенных на территории микрорайона.

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

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

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

Ширина основных (двухполосных) проездов составляет 5,5÷6 м, второстепенных (однополосных) - 3,5÷4,2 м. На второстепенных (однополосных) проездах предусмотрены разъездные площадки шириной 6 и длиной 15 м, которые расположены на расстоянии не более 75 м друг от друга. Тупиковые проезды имеют максимальную длину не более 150 м и заканчиваться разворотными площадками, на которых обеспечивается возможность разворота пожарных машин. В плане эти площадки имеют габаритные размеры не менее 12,0х12,0 м. такие же площадки устраиваются около подземных резервуаров. На указанных площадках и на удалении 5,0 м от мест установки пожарных гидрантов, размещения пожарного оборудования запрещена стоянка автотранспорта. В этих местах вывешены запретительные знаки. Места размещения пожарных гидрантов и пожарных водоемов обозначены соответствующим буквенным обозначением.

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

Арки дворовых проездов имеют ширину не менее 3,4 м, а высоту – 4,25 м.

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

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

Для территории, на которой проживает от 1 до 5 тыс. жителей, количество одновременных пожаров – 2, расход воды на внешнее пожаротушение – 15 л/с. на 1 пожар. Расход воды на внешнее пожаротушение жилых домов и общественных зданий, размещенных и размещаемых на территории микрорайона, (этажность 3÷12 этажей, строительный объем одной секции до 50 тыс. м³) – 15 л/с. на 1 пожар. Приведенные цифры не являются окончательными и могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

Существующее пожарное депо расположено по ул. Старопортофранковской, 1 и размещаются на расстоянии от территории разрабатываемого ДПТ на расстоянии не превышающем нормативное. Согласно решениям генерального плана размещение новых

пожарных депо не планируется.

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

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

При разработки ДПТ предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;
- строительство новых зданий с применением конструкций и материалов, обеспечивающих I-II степень огнестойкости;
- решения генерального плана, объемно-планировочные решения, принимаемые при проектировании, должны обеспечивать доступ в любую квартиру или помещение пожарных подразделений. Доступ пожарных обеспечивается с авто лестниц и автоподъемников (в пределах технических возможностей);
- эвакуация осуществляется в течение расчетного времени;
- конструкция дорожного покрытия дорожек и проездов, предназначенных для движения автолестниц или автоподъемников рассчитана на нагрузку 53 т;
- применение материалов группы по горючести «НГ» и «Г1», по дымообразующей способности «Д1»;
- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть использованы для концентрации населения до эвакуации.

Расчет объема пожарных резервуаров

Для жилых зданий:

Расход воды на внешнее пожаротушение при численности населения от 1-5 тыс. чел. составляет – 15л/с (согласно табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013).

Время тушения пожара 3 часа.

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

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

Для общественных зданий:

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

Время тушения пожара 3 часа.

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

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

Всего на территории размещено 3 подземных резервуара запаса воды для нужд наружного пожаротушения.

Пожарные резервуары размещаются на участках или подвальных помещениях новых объектов, их местонахождение определяется при дальнейшем проектировании.

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

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

Потенциально небезопасным объектом является АЗС, которая планируется к размещению. Мероприятия по пожарной безопасности разрабатываются в процессе дальнейшего проектирования.

Для автозаправочных станций разрешена продажа масел, концентрированных смазочных материалов, запасных частей, приспособлений для автомобилей и других транспортных средств, прием от владельцев индивидуального транспорта отработанных масел и тары из-под нефтепродуктов, а, также, техническое обслуживание и мытье автомобилей.

В центральной части города допускается размещение новых АЗС лишь малой мощности с подземным расположением резервуаров типов А и Б, без пунктов технического обслуживания и при применении пожаробезопасных технологий и экологобезопасного оборудования, сертифицированного в Украине.

Земельные участки, отведенные для строительства АЗС, должны быть размещены за границами красных линий улиц или могут размещаться частично в их границах.

По мощности и технологическим решениям данная АЗС отнесена к малым, тип «А» (возможно тип «Б»). размещение резервуаров – подземное. АЗС устраивается без пунктов технического обслуживания и при применении пожаробезопасных технологий и экологобезопасного оборудования, сертифицированного в Украине, или возможность использования которого подтверждена экспертным заключением органов государственного надзора в установленном порядке. Минимальные расстояния исчисляются от ближайшего из взрывоопасных устройств и источников загрязнения сооружений АЗС (стен наземных резервуаров топлива и корпусов топливораздаточных колонок, технологических колодцев, дыхательных устройств подземных резервуаров, вытяжных вентиляционных шахт аварийных резервуаров и очистных сооружений, узла слива горючего в резервуары) до:

- внешних стен жилых домов и общественных зданий;
- границы участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, лечебно-профилактических учреждений со стационаром, учреждений отдыха, а также площадок для игр, занятий физкультурой и спортом, отдыха населения, мест массового скопления людей. Противопожарные расстояния от объектов окружающей среды до сооружений АЗС в соответствии сДБН 360-92** приняты следующие :
- жилые и общественные здания – 25 м;
- места массового скопления людей – 30 м;
- административные и бытовые здания, складские постройки и сооружения промышленных предприятий I, II и III-й степеней огнестойкости – 12 м;
- массивы парков, городских скверов – 25 м (хвойных и смешанных пород) и 10 м (лиственных пород);
- маршруты электрифицированного городского транспорта (до контактных проводов) – 15 м;
- кабельные линии электропередачи и кабельные линии связи – 13 м;
- водопроводы, напорная канализация, самотечная канализация, тепловые сети – 5 м.

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

Основные участки мест сбора оборудуются на территории бульвара Жванецкого в удалении от мест возможных оползней.

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

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

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

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

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

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

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

20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

По своим показателям и местонахождению в планировочной системе города, участок разработки ДПТ может быть отнесен к пригодным для градостроительной деятельности при условии выполнения мероприятий по инженерной подготовке и инженерной защите территории.

В соответствии с письмом Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 04-380 от 22.04.2015 г., данная территория характеризуется сложными инженерно-геологическими условиями. Основные мероприятия по инженерной подготовке приведены ниже. При разработке проектно-сметной документации на основании материалов инженерных изысканий разрабатываются конкретные мероприятия.

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

Часть территории в границах разрабатываемого ДПТ находится в зоне подтопления. На рассматриваемой территории наблюдаются следующие опасные инженерно-геологические процессы: подработка территории искусственными подземными выработками в виде «мин» в глинистых грунтах и «катакомб» - в известковых грунтах.

По данным Управления инженерной защиты территорий и развития побережья гидрологические условия характеризуются возможным подъемом грунтовых вод, просадочность и активизация оползневых явлений.

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

В границах указанной территории присутствуют подземные выработки. Перед началом каких-либо работ следует выполнить комплекс геологических изысканий и выполнить мероприятия по заполнению этих пустот и торкретированию трещин. Эти работы должны быть выполнены на основании разработанными специализированными организациями рекомендаций и проектной документацией.

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

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

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

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

- предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня

отрицательного воздействия на защищаемые территории, здания и сооружения, действующих и связанных с ними возможных опасных процессов;

- наиболее полное использование местных строительных материалов и природных ресурсов;
- возможность преимущественного применения активных методов защиты;
- применение мероприятий по сейсмоизоляции строящихся зданий, которые должны включать в себя линейные и нелинейные элементы;
- разработку мероприятий по повышению уровня сейсмостойкости существующих не сейсмостойких зданий, расположенных на территории микрорайона;
- производство работ способами, не приводящими к появлению новых и (или) интенсификации действующих геологических процессов;
- сохранение заповедных зон, ландшафтов, исторических памятников и т. д.;
- сочетание с мероприятиями по охране окружающей среды.

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

Для предупреждения просадочности грунтов и достижения стойкой эксплуатационной надежности здания и сооружений, при строительстве следует выполнять мероприятия по увеличению несущей способности грунтов, а также, повышение качества конструктивных мероприятий:

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

Наличие лессовидных суглинков (II тип просадочности по грунтовым условиям), требует дополнительных мероприятий по подготовке оснований под капитальную застройку, необходимо, также, выполнить более детальное инженерно-геологическое и инженерно-строительное обследование участков под здания и сооружения.

Схема вертикальной планировки разработана в увязке с планировочными решениями на топографическом материале масштаба 1:2000 в соответствии с ДБН 360-92**, ДБН Б.1.1-14:2012. При разработке схемы вертикальной планировки были решены вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативных продольных и поперечных профилей улиц, способы и направления отвода дождевых и талых вод.

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

Вертикальная планировка существующих улиц с твердым покрытием остается без коренных изменений.

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

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

21. Градостроительные мероприятия относительно

улучшения состояния окружающей среды.

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

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

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

В границах разработки ДПТ отсутствуют новые предприятия, требующие устройства санитарно-защитных зон и выделяющие вредные выбросы в почву, воду или в атмосферу. Объекты инженерной инфраструктуры, имеющие санитарно-защитные зоны (санитарные) – канализационные насосные станции, ГРП (ШРП). Промышленные предприятия, имеющие санитарно-защитную зону свыше 50м - модернизируются (с целью уменьшения СЗС) или ликвидируются (соответственно - судоремонтный завод, ювелирный завод).

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

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

Охрана и рациональное использование природных ресурсов.

Общая экологическая обстановка в районе разработки ДПТ нормальная.

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

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

- Размещение зданий и оборудования АЗС на нормативных расстояниях от жилых и общественных зданий согласно ДБН 360–92**;
- Озеленение и посадка деревьев на территориях не менее 60 % участков санитарно-защитных, санитарных и охранных зон;
- Озеленение участков общего пользования с высоким уровнем благоустройства, уход и очистка территорий;
- Защита почв от механического, химического и бактериального загрязнения, сохранение почвенно-растительного покрова;
- Вертикальная планировка территории, обеспечивающая поверхностный сток дождевых и талых вод;
- Для защиты от акустического загрязнения вдоль магистральных улиц, обеспечения акустического режима эксплуатации объектов, которой отвечает гигиеничным нормативам, планируется применение градостроительных, строительных и конструктивных решений, а, также, использование административно-организационных мероприятий;
- Жилая застройка, детские сады и школы размещаются в удалении от источников акустического загрязнения;
- Применение при необходимости естественных и искусственных акустических экранов;
- Своевременный ремонт дорожных покрытий.

Охрана атмосферы, водных объектов и грунтов от загрязнения.

Освоенная территория оснащена системами водоснабжения, фекальной канализации, электроснабжения, отопления (центральное), сетями связи. Сброс фекальных вод

осуществляется в городские закрытые сети.

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

После окончания строительства зданий и сооружений, территории стройплощадок должны быть очищены от строительного мусора.

Придомовые и приобъектные территории, а, также, участки свободные от застройки, после окончания строительно-монтажных работ подлежат благоустройству и озеленению в соответствии с проектными решениями.

Травосмесь, предназначенная для посадки на газонах должна иметь плотную корневую систему.

Вертикальная планировка поверхности земли выполнена с уклонами, обеспечивающими поверхностный водоотвод и 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 территорий на этап от 3 до 7 лет включает:

- в себя реконструкцию транспортной инфраструктуры со строительством автозаправочной станции,

- реконструкцию офисного здания с надстройкой 2-х этажей,

- реконструкцию административного здания с надстройкой 3-х этажей,

- благоустройство территории руинированных объектов.

23. Техничко-экономические показатели

Таблица 34

№№ пп	Показатели	Единица измерения	Сущест- вующее состояние	Этап от 3 лет до 7 лет	Этап от 15 лет до 20 лет
1.	Территория				
	Территория в границах проекта, в том числе:	га/%	<u>15,88</u> 100	<u>15,88</u> 100	<u>15,88</u> 100
	<i>Вне границ красных линий</i>	<i>га/%</i>	<i>=</i>	<i><u>4,79</u> 30</i>	<i><u>4,79</u> 30</i>
	<i>В границах красных линий, в том числе:</i>	<i>га/%</i>	<i>=</i>	<i><u>11,09</u> 70</i>	<i><u>11,09</u> 70</i>
	- жилая застройка в том числе:	<i>га/%</i>	<u>4,46</u> 28	<u>4,46</u> 28	<u>5,13</u> 32
	а) кварталы садовой застройки	га/%	=	=	=
	б) кварталы многоэтажной застройки (с учетом общежитий)	га/%	<u>4,46</u> 28	<u>4,46</u> 28	<u>5,13</u> 32
	- площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)	<i>га/%</i>	<u>0,6</u> 4	<u>2,47</u> 16	<u>2,47</u> 16
	- зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения), в том числе:	<i>га/%</i>	<u>0,04</u> 1	<u>0,15</u> 1	<u>3,44</u> 22
	зеленые насаждения общего пользования (бульвар Жванецкого)	га/%	=	=	<u>0,89</u> 6
	- в том числе, природоохранного значения	<i>га/%</i>	-	-	-
	- улицы, площади (кроме улиц и площадей микрорайонного значения)	<i>га/%</i>	<u>4,75</u> 30	<u>4,64</u> 29	<u>4,64</u> 29
	- территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.)	<i>га/%</i>	<u>4,81</u> 30	<u>4,16</u> 26	<u>0,2</u> 1
	- другие территории (реконструируемые территории), в том числе:	<i>га/%</i>	<u>1,22</u> 7	=	=
	территория руенированных зданий	га/%	<u>0,496</u> 3	=	=
2.	Население				
	Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел.	1,031	1,031	1,031
	- в садовой застройке	тыс. чел.	-	-	-

	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс. чел.	1,031	1,031	1,031
	Плотность населения	чел./га	83	83	83
	- в садовой застройке	чел./га	-	-	-
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел./га	83	83	83
3.	Жилой фонд				
	Жилой фонд, всего в том числе:	тыс. м ² общей площади %	<u>34,12</u> 100	<u>34,12</u> 100	<u>34,12</u> 100
	- садовой	тыс. м ² %	=	=	=
	- многоквартирной	тыс. м ² %	<u>34,12</u> 100	<u>34,12</u> 100	<u>34,12</u> 100
	Средняя жилищная обеспеченность, в том числе:	м ² /чел.	33,09	33,09	33,09
	- садовой	м ² /чел.	-	-	-
	- многоквартирной	м ² /чел.	33,09	33,09	33,09
	Убытие жилого фонда	тыс. м ² общей площади	-	-	-
	Количество квартир	шт.	504	504	504
	Жилостроительство за счет проведения реконструкции существующей застройки	тыс. м ²	-	-	-
4.	Учреждения и предприятия обслуживания				
	Дошкольные учебные заведения	Мест	53	53	128
	Общеобразовательные учебные заведения	учеников	0	0	0
	Средние специальные учебные заведения	учащихся	*	*	*
	Высшие учебные заведения	студентов	-	-	-
	Стационары (лечебные) всех видов	Койка	-	-	-
	Поликлиники	посещений в смену	25	25	25
	Спортивные залы общего использования	м ² площади пола	-	-	-
	Открытые плоскостные сооружения в жилом квартале (микрорайоне)	Га	0,01	0,01	0,01
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале (микрорайоне)	м ² общей площади	72,17	72,17	72,17
	Библиотеки	тыс. единиц хранения	-	-	-
	Магазины	м ² торговой площади	103,1	103,1	103,1
	Предприятия общественного питания	Мест	7	7	7
	Учреждения бытового обслуживания	раб. мест	2	2	2
	Оздоровительные учреждения	Мест	0	0	0
	Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				

5.	Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая, строящаяся)	Км	2,07	2,07	2,07
	в том числе:				
	- магистральные улицы общегородского значения	Км	1,905	1,905	1,905
	- магистральные улицы районного значения	Км	-	-	-
	Количество транспортных развязок в разных уровнях	ед.	-	-	-
	Количество подземных и надземных пешеходных переходов	ед.	-	-	-
	Плотность улично-дорожной сети, всего:	км/ км ²	13,03	13,03	13,03
	в том числе:				
	- магистральные сети	км/ км ²	11,99	11,99	11,99
	Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц) всего:	Км	1,905	1,905	1,905
	в том числе:				
	- трамвай	Км	0,95	0,95	0,95
	- троллейбус	Км	0,955	0,955	0,955
	- автобус (маршрутное такси)	Км	1,905	1,905	1,905
6.	Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц)	км/ км ²	11,99	11,99	11,99
	Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	*	480	480
	Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	0	0	0
	Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	машино-мест	*	86	86
	Инженерное оборудование				
	<i>Водоснабжение</i>				
	Водопотребление, всего	тыс. м ³ сутки	0,209	0,265**	*0,265**
	<i>Канализация</i>				
	Суммарный объем сточных вод	тыс. м ³ сутки	0,204	0,210**	0,210**
	<i>Электроснабжение</i>				
	Потребление суммарное	МВт	4,2	***	***
	в том числе, на бытовые нужды	МВт	2,8	***	***
	<i>Газоснабжение</i>				
	Расход газа, всего	млн. м ³ год	0,428632	***	***
	- в том числе на коммунально-бытовые услуги	млн. м ³ год	0,014497	*	*
	Протяженность газовых сетей (строительство)	Км	-	***	***

	<i>Теплоснабжение</i>				
	Потребление суммарное	Гкал/час	*	***	***
	Протяженность сетей (строительство, перекладывание)	Км	-	***	***
7.	Инженерная подготовка и благоустройство				
	Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовки по различным причинам	га/% от тер.	<u>15,88</u> 100	<u>15,88</u> 100	<u>15,88</u> 100
	Протяженность закрытых водостоков	Км	0,0	0,1	0,1
8.	Охрана окружающей среды				
	Санитарно-защитные зоны, всего	Га	13,62	13,62	-
	- в том числе, озелененные	Га	2,4	2,4	-

* информация отсутствует

** прогнозируемая величина

*** определяется на более поздних стадиях проектирования

II. Исходные данные.

Решение Одесского городского совета № 6280-VI от 25.02.2015 г. «О разработке детального плана территории в границах: ул. Софиевская, спуск Маринеско, ул. Приморская и ул. Торговая в г. Одессе».

Задание на разработку детального плана территории в границах: ул. Софиевская, спуск Маринеско, ул. Приморская и ул. Торговая в г. Одессе.

Письмо Департамента кооперативной собственности Одесского городского совета № 01-18/653-09-05 от 08.05.2015 г.

Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации № 1589/08-14/1837 от 16.04.2015 г.

Письмо Приморской районной администрации Одесского городского совета № 01-11/459 от 07.05.2015 г.

Письмо Отдела образования Приморской районной администрации Одесского городского совета № 01-72/797 от 21.04.2015 г.

Письмо Главного управления Государственной службы чрезвычайных ситуаций в Одесской области № 01/2743/10 от 06.05.2015 г.

Письмо Главного управления Государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области № 03/644 от 24.04.2015 г.

Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья № 04.380 от 22.04.2015 г.

Письмо публичного акционерного общества «Одессагаз» № 851/09 от 22.04.2015 г.

Письмо публичного акционерного общества «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-1696 от 17.04.2015 г.

Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 3153-09/3337 от 06.05.2015 г.

Письмо Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-34/142 от 22.04.2015 г.

Прилагаемые материалы.

1. Квалификационный сертификат ответственного исполнителя отдельных видов работ (услуг), связанных с созданием объектов архитектуры серия АА № 001982.
2. Разрешение Территориального управления Госгорпромнадзора в Одесской области от 09.08.2012г. №604.12.1.
3. Сертификат соответствия средств измерительной техники утвержденному типу от 14.01.2015г. №UA-MI/2-4718-2015.
4. Заключение государственной санитарно-эпидемиологической станции от 05.06.2014г. №05.03.02-04/37236.
5. Извлечения из государственного реестра имущественных прав на недвижимое имущество о регистрации права собственности от 05.07.2013г. серия ЕАЕ №924032 (1/2 часть нежилого помещения).
6. Извлечения из государственного реестра имущественных прав на недвижимое имущество о регистрации права собственности от 05.07.2013г. серия ЕАЕ №924026 (1/2 часть нежилого помещения).
7. Извлечения из государственного реестра имущественных прав на недвижимое имущество о регистрации права собственности от 05.07.2013г. серия ЕАЕ №924030 (1/1 часть квартиры).
8. Технический паспорт на здание №603пр-102-1356.
9. Технический паспорт на здание №81неж-86-1356.

