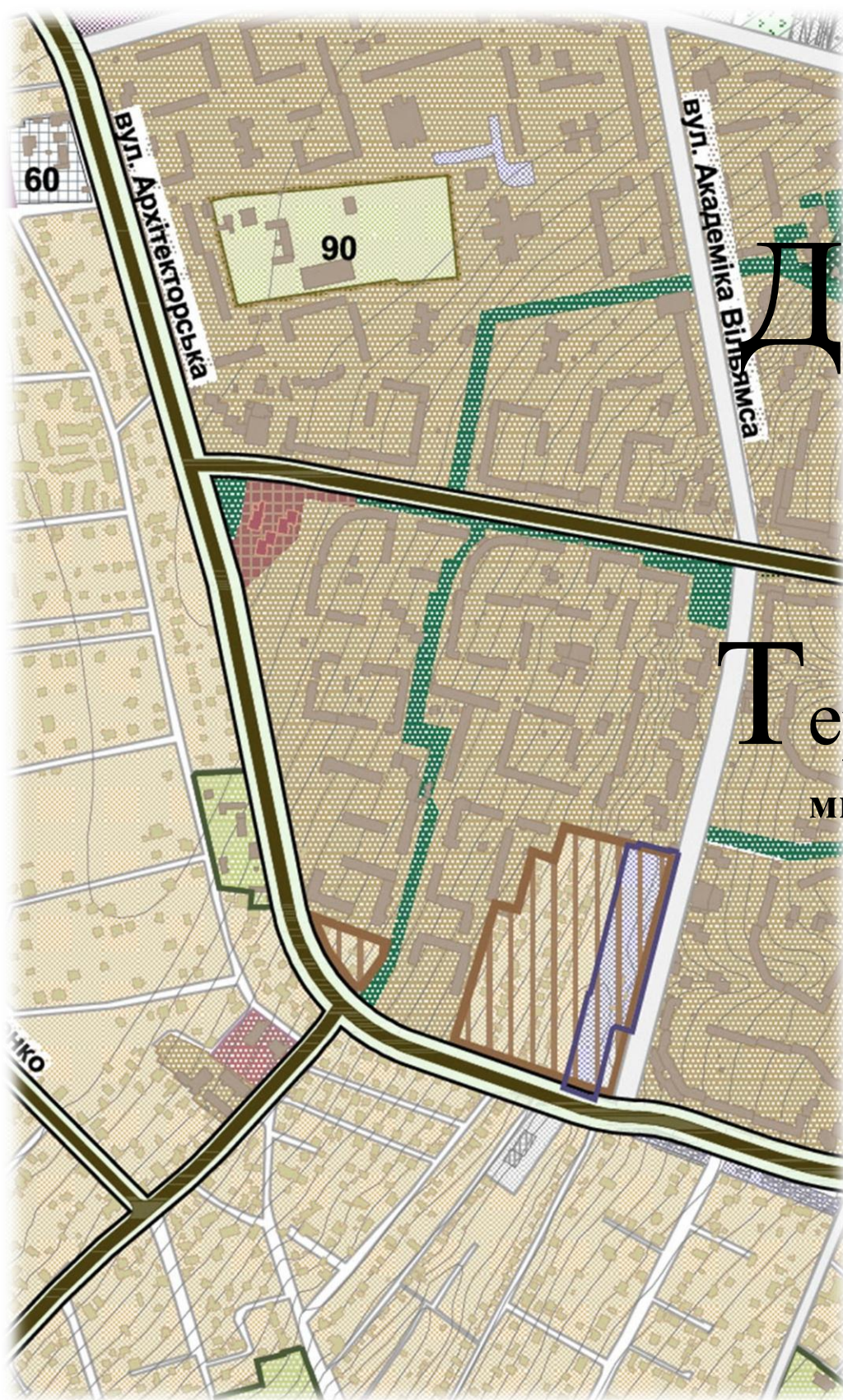


ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



Детальный План Территории микрорайона «Д» жилого района IV-5 «Южный» 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»



ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

**микрорайона «Д» жилого района IV-5 «Южный»
в г. Одессе**

Том I

0466-ДПТ-015

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Том II

0466-ДПТ-015

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

Директор

Мурина С.Ю.

Главный архитектор проекта

Суровая О.С.

Одесса
2015

Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
1.	I. Текстовые материалы			
	Пояснительная записка	книга	-	0466-ДПТ-015
2.	II. Исходные данные. Прилагаемые материалы			
3.	III. Графические материалы			
3.1	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-2	1:10 000	0466-ДПТ-015
3.2	План существующего использования территории	Лист формата А-0	1:2 000	0466-ДПТ-015
3.3.	Опорный план	Лист формата А-0	1:2 000	0466-ДПТ-015
3.4.	Схема существующих планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	0466-ДПТ-015
3.5.	Проектный план (I этап)	Лист формата А-0	1:1 000	0466-ДПТ-015
3.5.1.	Проектный план (расчетный срок)	Лист формата А-0	1:1 000	0466-ДПТ-015
3.6.	Схема прогнозируемых планировочных ограничений	Лист формата А-2	1:2 000	0466-ДПТ-015
3.7	План красных линий	Лист формата А-1	1:2 000	0466-ДПТ-015
3.8	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей , фотофиксация (ул. Академика Королева)	Лист формата А-3	1:2 00	0466-ДПТ-015
3.9	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей , фотофиксация (ул. Академика Вильямса)	Лист формата А-3	1:2 00	0466-ДПТ-015
3.10	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей, фотофиксация (ул. Люстдорфская дорога)	Лист формата А-3	1:2 00	0466-ДПТ-015
3.11	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей, фотофиксация (ул. Люстдорфская дорога)	Лист формата А-3	1:2 00	0466-ДПТ-015
3.12	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-1	1:2 000	0466-ДПТ-015
3.13	Схема инженерной подготовки	Лист формата	1:2 000	0466-ДПТ-

	территории и вертикального планирования	A-1		015
3.14	Схема инженерных сетей, сооружений и подземного пространства	Лист формата A-1	1:2 000	0466-ДПТ-015
3.15	Схема функционального зонирования территории	Лист формата A-1	1:2 000	0466-ДПТ-015

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	6
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий.....	9
3. Краткая историческая справка.....	9
4. Оценка существующей ситуации. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	14
4.1. Климат.....	14
4.2. Геологическое строение.....	15
4.3. Инженерно-строительная оценка.	16
4.4. Характеристика экологических условий. Атмосферный воздух.....	16
4.5. Грунты	17
4.6. Радиационное состояние.....	17
4.7. Электромагнитный фон	17
4.8. Акустический режим	17
5. Оценка существующей ситуации.....	18
5.1. Характеристика существующей застройки.....	18
5.2. Инженерное оснащение.....	38
5.3. Транспорт.....	39
5.4. Озеленение и благоустройство.....	40
5.5. Планировочные ограничения.....	40
6. Использование территории.....	43
6.1. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	44
7. Характеристика видов использования территории.....	44
7.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	45
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.....	46
9. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	47
9.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	47
9.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	51
10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	58
11. Жилой фонд и расселение.....	59
12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	66
13. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	72
14. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	76
15. Водоснабжение и канализация.....	76
16. Электроснабжение.....	78
17. Тепло- и газоснабжение.....	78
18. Сети связи.....	79
19. Противопожарные мероприятия.....	79
20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	81

21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	83
22. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	84
23. Техничко-экономические показатели.....	86

1. Вступление.

Детальный план территории микрорайона "Д" жилого района IV-5 "Южный" в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета №6009-VI от 24.12.2014г.

Микрорайон "Д" жилого района IV-5 "Южный" ограничен улицами: Люстдорфская дорога, Академика Королева и Академика Вильямса.

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

Основной целью разработки детального плана территории является уточнение и детализация проектных решений генерального плана г. Одессы, в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах разработки, с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков; разуплотнение сложившейся жилой и общественной застройки; расширение проезжей части ул. Люстдорфской дороги и установление красных линий ул. Люстдорфской дороги и ул. Академика Королева; образование участков озелененных территорий общего пользования; определение параметров застройки отдельных земельных участков; определение планировочных ограничений использования территории.

Под разуплотнением жилой и общественной застройки подразумевается формирование и упорядочивание, путем сноса группы сформированных многоквартирных жилых образований и самовольно построенных хозяйственных построек, многоквартирных жилых образований, объектов и учреждений общественного обслуживания.

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

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативным документам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Состав и содержание детального плана территории»;
- ДБН 360-92** «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- ДСТУ-Н Б Б.1.1-10:2010 "Наставление по выполнению разделов "Охрана окружающей природной среды" в составе градостроительной документации";
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»;
- ДБН В.3.2-2-2009 «Жилые здания. Реконструкция и капитальный ремонт»;
- СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 «Жилые здания. Правила определения физического износа жилых зданий»;
- ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения»;
- ДБН В.2.2-23-2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли»;
- ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)»;
- ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины»;

- ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- ДБН В.1.1-25:2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления»;
- ДБН Б.2.2-2:2008 «Состав, содержание, порядок разработки, согласования и утверждения научно-проектной документации по определению и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»;
- ДСТУ-Н Б В.1-1-12:2011 «Наставление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»;
- Правила благоустройства территории г. Одессы с изменениями;
- специализированным нормативным документам по градостроительству, строительству, благоустройству и инженерному оборудованию территории.

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

При разработке детального плана территории учтены следующие материалы и программы:

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

При разработке настоящего ДПТ, были использованы проектные решения, принятые в проекте детальной планировки микрорайонов "А" и "Д" жилого района IV-5 "Южный", разработанный Одесским филиалом "Гипроград" 1985г.; проект застройки мкр. "Д", разработанный Одесским филиалом "Гипроград" 1988г.; корректировки проекта застройки, разработанный ОАО "Одесгражданпроект" 2004г.; корректировки проекта застройки мкр. "Д" жилого района "Южный" в г. Одессе с размещением многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенной поликлиникой, торговым центром, подземным паркингом на 100 машино-мест и паркинга на 600 машино-мест по ул. Академика Вильямса, разработанный ОАО "Одесгражданпроект" 2006г., а также схема организации дорожного движения по объекту: "Капитальный ремонт площади Таирова (со сменой организации дорожного движения)".

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

Состав исполнителей детального плана территории:

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

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

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

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

В границах территории ДПТ отсутствуют объекты природно-заповедного фонда.

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

В соответствии с п. 2.9 раздела «Охрана окружающей среды» Генерального плана г. Одессы (2015г.), существующие зеленые зоны общего пользования, которые находятся на обслуживании в КП "Горзелентрест" в границах разработки ДПТ отсутствуют. Но, имеются озелененные территории, для которых площадь и статус не определен: круг ул. Архитекторской площадью 0,18га.

3. Краткая историческая справка.

Жилой массив «Южный».

Следующей вехой в развитии района стало строительство жилмассива «Южный». Следует отметить, что советские проектировщики хорошо понимали, что их спальные районы далеки от идеала. А потому в каждый новый мега-проект вносились усовершенствования. В «Южном», например, уже отсутствовали «хрущёвки», зато было много 16-этажек. Кроме того, вместо длинных «клюшек» и «брёвен» здесь строят дома, разбитые на секции и образующие сложную конфигурацию. Это должно было оживить облик района в условиях строительной штурмовщины. Кроме того, 16 % жилфонда здесь приходилось на кирпичные дома, которые лучше сохраняли тепло и меньше проводили звук. Таким образом, южная окраина Одессы сразу стала едва ли не элитным районом.

Первая очередь «Южного», охватывающая пространство между проспектом Глушко и улицей Вильямса, была в основном окончена к 1985 году, а завершающим штрихом стала сданная в 1987 году 9-этажка завода «Кислородмаш» на улице Академика Королёва, 98, замыкающая пространство вокруг площади Таирова.

Правда, впоследствии окраина «Южного» вновь неоднократно превращалась в главную строительную площадку города. В частности, в 1987—1990 годах возникла большая часть 100-х номеров по улице Королёва, а в 2004—2008 годах было сдано несколько крупных комплексов на улицах Вильямса и Архитекторской.

Параметры улиц в красных линиях были установлены, исходя из существующей градостроительной ситуации, а также перспективы развития магистрально-уличной сети города: ул. Академика Вильямса – 35м; ул. Академика Королева – 35,0м; ул. Люстдорфская дорога – дга местного значения.

До 2003 года рассматриваемый микрорайон застраивался хаотично, и в основном застройка многоквартирными жилыми домами производилась вдоль магистралей ул. Академика Королева и ул. Академика Вильямса.

Застройка рассматриваемого микрорайона была предусмотрена в соответствии с ранее разработанными утвержденным проектом детальной планировки микрорайонов «А» и «Д» жилого района VI-5 «Южный» (разработанный институтом «Гипроград», 1985г.), проектом застройки микрорайона «Д» (разработанный институтом «Гипроград», 1988г.), корректировкой проекта застройки (разработанный институтом «Одесгражданпроект», 2004г. и 2006г.).

В 2003г. ОАО «Одесгражданпроект» была выполнена корректировка проекта застройки МКР «Д» жилого района Южный в г. Одессе (утверждена в 2004г.), согласно которого намерениями застройщиков предусматривалось размещение на II очередь 7-ми этажного здания поликлиники (стр. №50), 2-3 этажного здания универсама (стр. №51,52), 3-этажного здания быта (стр. №54) и 6-этажного здания паркинга на 600 машино-мест (стр. №63) за счет сноса жилого фонда.

На момент выполнения корректировки вышеуказанного проекта застройки, микрорайон на 99,4% был застроен многоквартирными жилыми домами 9-10-16 этажей и на 0,6% - малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

В 2006г. была выполнена очередная корректировка проекта застройки МКР «Д» жилого района Южный в г. Одессе с размещением многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенной поликлиникой, торговым центром, подземным паркингом на 100 машино-мест и паркинга на 600 машино-мест по ул. Академика Вильямса (участок вдоль ул. Академика Вильямса).

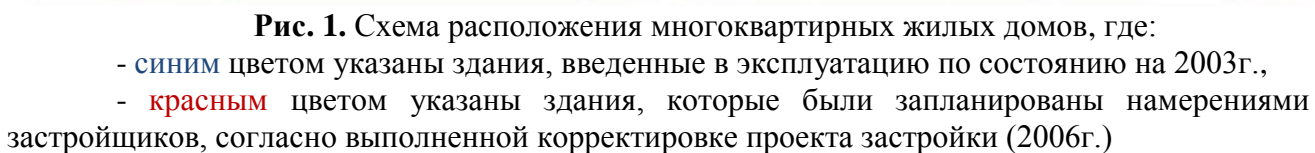
Согласно вышеуказанного проекта застройки корректировкой проекта застройки предусматривалось размещение 5-секционного 24-этажного 556-квартирного жилого дома со встроенно-пристроенными поликлиникой, торговым центром и подземным паркингом на 100 машино-мест по ул. Академика Вильямса, 53 (стр. №98) за счет сноса автостоянки «Ветеран», 2-секционного 10-этажного жилого дома (стр. №82), односекционного 16-ти этажного жилого дома со встроенно-пристроенным магазином (стр. №36), 2-секционного 9-этажного жилого дома (стр. №37б), 6-этажного здания паркинга на 600 машино-мест (стр. №63). Строительство предлагается в две очереди.

На I очередь по ул. Академика Вильямса, 53 на территории, занимаемой временной автостоянкой «Ветеран», предусматривается строительство 5-секционного 24-этажного 556-квартирного жилого дома со встроенно-пристроенными поликлиникой, торговым центром и подземным паркингом на 100 машино-мест.

Корректировка проекта утверждена в 2007г. с технико-экономическими показателями указанными в таблице 1.

Таблица 1

Наименование показателя	Ед. изм.	Существующее положение	I очередь	Расчетный срок
<u>I. Территории</u>				
Территория в границах красных линий	га	32,50	45,80	45,80
Расчетная территория	га	30,50	30,50	29,35
<u>II. Жилой фонд</u>				
Общее количество жилого фонда, всего	тыс.м ²	169,0	283,0	362,15
в т.ч. - существующего		163,0	163,0	162,50
- проектируемого		-	105,3	200,50
Общее количество проектируемых квартир	шт.	-	1383	2897
Средняя обеспеченность	м ² /чел.	23,40	25,30	25,90
<u>III. Население</u>				
Численность населения	тыс.чел.	6,97	10,60	14,0
Плотность населения	чел/га	228	350	475
<u>IV. Учреждения обслуживания</u>				
Детские дошкольные учреждения	мест	-	330	380
Общеобразовательные школы	мест	200	1496	1496
Предприятия торговли	м ² торг.пл	950	1450,0	1450,0
Предприятия общественного питания	пос.мест	25	175	175
Предприятия бытового обслуживания	раб.мест	7	27	27
Паркинги, автостоянки	маш/мест	400	1100	1100



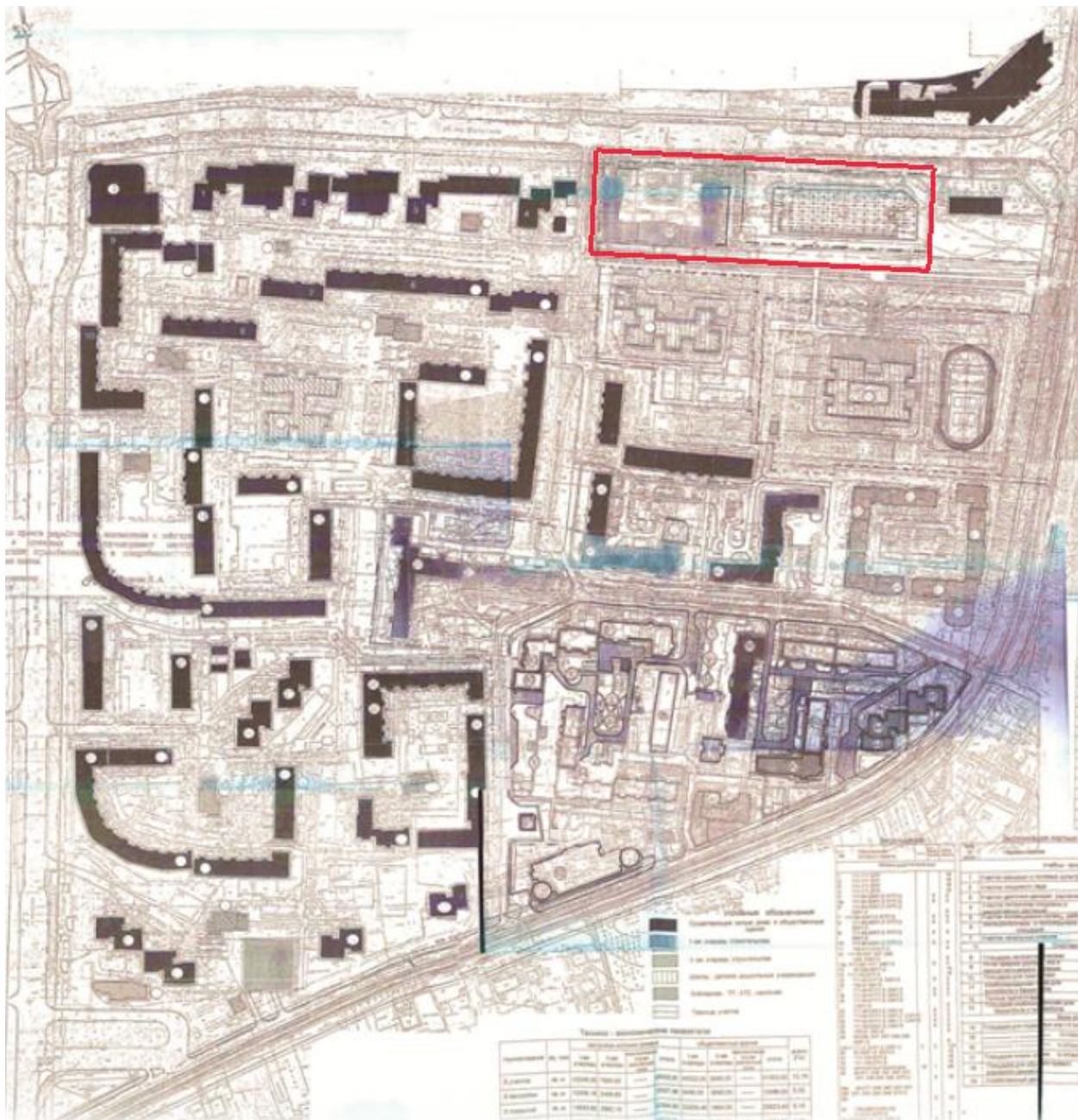


Рис. 2. Выкопировка из проекта застройки мкр. «Д» жилого района «Южный» в г. Одессе с размещением многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенной поликлиникой, торговым центром, подземным паркингом на 100 машино-мест и паркинга на 600 машино-мест по ул. Академика Вильямса (разработчик - ОАО «Одесгражданпроект» 600 машино-мест по ул. Академика Вильямса (корректировка) (разработчик - ОАО «Одесгражданпроект» (2006г.), главный архитектор Матвиенко Г.И.)

На момент разработки настоящего детального плана территории, не реализован ряд многоквартирных жилых домов, а именно: односекционный 16-этажный жилой дом (стр. №36), односекционный 16-этажный жилой дом (стр. №44), односекционный 16-этажный жилой дом (стр. №45), одна секция из двух 10-этажного жилого дома (стр. №84), двухсекционный 10-этажный жилой дом (стр. №85), двухсекционный 10-этажный жилой дом (стр. №88), 5-секционный 24-этажный 556-квартирный жилой дом со встроенно-пристроенными поликлиникой, торговым центром и подземным паркингом на 100 машино-мест. А также ряд общественных зданий: общеобразовательная школа на 30 классов (стр.

№55), детский сад на 50 мест (стр. №25), детский сад на 320 мест (стр. №56), паркинг на 600 машино-мест (стр. №63), паркинг на 400 машино-мест (стр. №62),

Реализация которых не возможна по причине того, что застройка ранее произведенная не в полной мере отвечала проектным решениям, а также были изменены намерения заказчика по существу.

4. Оценка существующей ситуации.

Состояние окружающей среды.

Характеристика инженерно-строительных условий.

4.1. Климат.

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- расчетная 80 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

- среднедекадная 5-7 см;
- максимальная 17-29 см;
- количество дней со стойким 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 2

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 310^0 до 50^0 и от 200^0 до 290^0 для данного района не допускается. Среди факторов формирования мезоклиматических особенностей города определяющим является влияние Чёрного моря и рельефные особенности территории.

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

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

4.2. Геологическое строение.

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

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

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

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

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

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

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

объекты, планируемые к размещению относятся по данным инвестора к классу СС2. Согласно карте «ОСР-2004-В Украины», сейсмичность территории - 7 баллов.

Согласно информации, полученной от Киевской районной администрации от 14.10.2015г. №1992/01-11, за последние годы участились случаи затопления ливневыми и сточными водами земельных участков и домовладений, расположенных по ул. Алмазная, Рыбачья и ул. Троллейбусная, а также подтопление ливневыми стоками подвальных помещений многоквартирных домов по ул. Академика Вильямса, 63, 61, 55.

Домостроения, расположенные в низменности улицы Троллейбусная, не подключены к городским сетям канализации и в период проливных дождей хозяйственно-бытовые стоки вытекают из выгребных ям.

Кроме того, из-за отсутствия организованного отвода ливневых стоков с ул. Люстдорфская дорога на участке от ул. Офицерской до 9-й станции Люстдорфская дорога происходит периодическое затопление трамвайных путей.

Проектными решениями разработанного детального плана территории и генерального плана города территорию существующей усадебной застройки предусмотрено реконструировать под размещение многоквартирной жилой застройки и объектов общественного обслуживания.

4.3. Инженерно-строительная оценка.

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

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

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

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

Организация поверхностных стоков происходит по естественному уклону рельефа.

Сброс осуществляется общесплавную ливневую канализацию.

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

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

4.4. Характеристика экологических условий.

Атмосферный воздух.

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

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

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

4.5. Грунты.

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

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

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

4.6. Радиационное состояние.

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

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

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

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

Система планировочных ограничений по данному фактору отсутствует.

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

4.7. Электромагнитный фон.

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

4.8. Акустический режим.

Основным источником шума является магистральная уличная сеть.

Магистральными улицами общегородского значения, согласно проектным решения генерального плана г. Одессы, являются ул. Люстдорфская дорога, ул. Академика Королева и ул. Архитекторская.

Магистральной улицей районного значения, согласно проектным решения генерального плана г. Одессы, является ул. Академика Вильямса.

Основные характеристики магистральных улиц приведены в таблице 3.

Таблица 3

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. Люстдорфская дорога	1910	40	10	74	9	34
ул. Академика Королева	1590	50	20	75	10	42
ул. Архитекторская	1910	40	10	74	9	34
ул. Академика Вильямса	1500	50	10	75	10	42

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

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

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

5 Оценка существующей ситуации

5.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория расположена в Киевском административном районе города и ограничена:

- с севера – ул. Академика Вильямса;
- с юга – ул. Люстдорфская дорога, ул. Архитекторская;
- с востока – ул. Люстдорфская дорога;
- с запада – ул. Академика Королева.

Общая территория разработки ДПТ составляет – 41,85га.

Существующая застройка микрорайона представлена в своем большинстве многоквартирными многоэтажными жилыми домами (9, 10 этажей), и одиночными многоквартирными жилыми домами повышенной этажности (11, 16 этажей) с типичной полузамкнутой системой пространственной организацией двора.

В данном случае применен композиционный прием с размещением в определенном ритме зданий повышенной этажности башенного типа в сочетании с протяженными зданиями меньшей этажности. Внутри дворовое пространство жилой застройки сформирована площадками различного назначения (в том числе, современные спортивные площадки - волейбольная, мини футбольное поле) и озеленением территории.

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

Вильямса и ул. Академика Королева, учреждение образования - частная школа "Гармония" на 200 мест, объекты инженерной инфраструктуры.

Вдоль ул. Академика Вильямса имеется открытая автостоянка "Ветеран" на 451 машино-место, расположена на пересечении ул. Архитекторской и ул. Люстдорфской дороги. Участки боксовых гаражей для хранения легковых автомобилей хаотично расположены во внутридомовых территориях жилой многоквартирной застройки. Часть гаражей расположены без санитарных норм, тем самым создавая неблагоприятное влияние на экологическую среду территории.

Территория представлена также локально размещенными многоквартирными жилыми домами вдоль ул. Трамвайной и ул. Троллейбусной, вдоль ул. Люстдорфской дороги.

В настоящее время на данной территории размещается также общественная застройка районного назначения (общественно-торговый центр) и общественная застройка вдоль ул. Академика Вильямса, микрорайонного значения (частная школа "Гармония" I-III ступеней), сооружения коммунального назначения (гаражи и хозяйственные блоки) и сооружения инженерно-транспортной инфраструктуры (трансформаторные подстанции, котельные и газораспределительные пункты).



Фото 3. Существующая ситуация. Жилая многоквартирная застройка.



Фото 4. Существующая ситуация. Жилая многоквартирная застройка.



Фото 5. Существующая ситуация. Автостоянка для постоянного хранения легкового транспорта "Ветеран".



Фото 6. Существующая ситуация. Автостоянка для постоянного хранения легкового транспорта "Ветеран".



Фото 7. Существующая ситуация. Жилая усадебная застройка ул. Трамвайная.



Фото 8. Существующая ситуация. Жилая усадебная застройка ул. Трамвайная.



Фото 9. Существующая ситуация. Частная школа "Гармония" на 9 классов.

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

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

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



Фото 10. Существующая ситуация. Неосвоенная территория ул. Люстдорфская дорога.

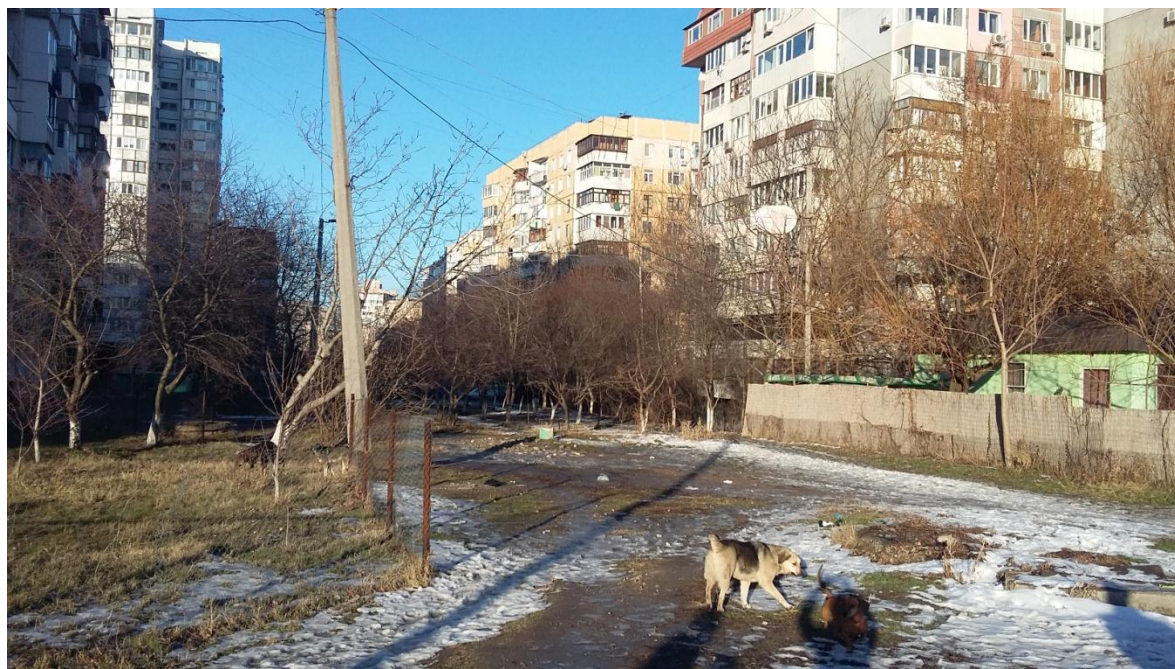


Фото 11. Существующая ситуация. Неосвоенная территория ул. Академика Королева.



Фото 12. Существующая ситуация. Неосвоенная территория ул. Люстдорфская дорога.

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

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



Фото 13. Существующая ситуация. Неосвоенная территория ул. Люстдорфская дорога.



Фото 14. Существующая ситуация. Гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей.



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



Фото 16. Существующая ситуация. Хаотично располагающаяся открытая автостоянка для хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Перечень существующих жилых домов приведен в таблице 4.

Таблица 4

№№	Наименование	Количество этажей, шт.	Кол-во секций, шт.	Количество квартир, шт.	Общая площадь, м ²	Адрес
1	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	16	2	95	5613,0	ул. Академика Вильямса, 55
2	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	9	2	72	3792,31	ул. Академика Вильямса, 57
3	Многоквартирный жилой дом	9	3	108	5657,78	ул. Академика Вильямса, 59
4	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	2	80	3974,26	ул. Академика Вильямса, 59а
5	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	4	156	8606,50	ул. Академика Вильямса, 59б
6	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	9	3	90	7325,0	ул. Академика Вильямса, 59в к1
7	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	9	2	54	3690,7	ул. Академика Вильямса, 59в к2

8	Многоквартирный жилой дом	10	3	84	6282,9	ул. Академика Вильямса, 59г
9	Многоквартирный жилой дом	10	3	109	7808,3	ул. Академика Вильямса, 59г к1
10	Многоквартирный жилой дом	10	2	80	4726,4	ул. Академика Вильямса, 59г к2
11	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	5	197	12268,55	ул. Академика Вильямса, 59д
12	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	3	90	10336,5	ул. Академика Вильямса, 59е
13	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	2	60	4571,0	ул. Академика Вильямса, 59ж
14	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	11	2	70	5638,6	ул. Академика Вильямса, 59з
15	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	11	2	90	4820,6	ул. Академика Вильямса, 59и
16	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	2	60	6898,9	ул. Академика Вильямса, 59и/1
17	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	12	440	31898,23	ул. Академика Вильямса, 59к
18	Многоквартирный жилой дом	9	2	72	4083,89	ул. Академика Вильямса, 59/1
19	Многоквартирный жилой дом	9	3	108	5675,95	ул. Академика Вильямса, 59/2
20	Многоквартирный жилой дом	9	3	108	5680,81	ул. Академика Вильямса, 59/3
21	Многоквартирный жилой дом	9	2	72	3781,6	ул. Академика Вильямса, 59/4
22	Многоквартирный жилой дом	10	2	60	6856,6	ул. Академика Вильямса, 59/5
23	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	3	60	6891,0	ул. Академика Вильямса, 59/6
24	Многоквартирный жилой дом	10	1	36	2810,7	ул. Академика Вильямса, 59/7
25	Многоквартирный	10	3	125	7093,15	ул. Академика

	жилой дом с административными помещениями					Вильямса, 59/8
26	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	16	2	95	5606,0	ул. Академика Вильямса, 61
27	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	9	5	176	9745,14	ул. Академика Королева, 63
28	Многоквартирный жилой дом	9	2	72	3766,94	ул. Академика Вильямса, 63
29	Многоквартирный жилой дом	9	3	108	5671,55	ул. Академика Вильямса, 63а
30	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	9	4	139	7719,9	ул. Академика Королева, 65
31	Многоквартирный жилой дом	9	2	72	3777,65	ул. Академика Вильямса, 65
32	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	16	2	95	5610,0	ул. Академика Вильямса, 67
33	Многоквартирный жилой дом	10	2	79	4194,54	ул. Академика Королева, 69
34	Многоквартирный жилой дом	10	2	79	4186,9	ул. Академика Королева, 69/1
35	Многоквартирный жилой дом	9	2	71	3815,78	ул. Академика Королева, 69/2
36	Многоквартирный жилой дом	9	3	108	5667,5	ул. Академика Вильямса, 69
37	Многоквартирный жилой дом	10	2	80	4227,7	ул. Академика Королева, 71
38	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	2	108	4042,39	ул. Академика Королева, 71/1
39	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	16	2	96	5685,0	ул. Академика Вильямса, 71
40	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	9	2	70	4047,08	ул. Академика Королева, 75
41	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	5	199	11440,0	ул. Академика Королева, 75/1
42	Многоквартирный жилой дом	10	4	156	8705,0	ул. Академика Королева, 75/2

43	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	3	81	5900,49	ул. Академика Королева, 79
44	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	2	60	3526,16	ул. Академика Королева, 79/1
45	Многоквартирный жилой дом	9	2	71	3550,5	ул. Академика Королева, 81
46	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	5	239	13895,13	ул. Академика Королева, 81/1
47	Многоквартирный жилой дом	10	3	116	7121,1	ул. Академика Королева, 81/2
48	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	10	2	108	4059,51	ул. Академика Королева, 81/3
49	Многоквартирный жилой дом	10	2	70	4860,0	ул. Академика Королева, 81/4
50	Многоквартирный жилой дом	10	2	80	5030,8	ул. Академика Королева, 81/5
51	Многоквартирный жилой дом	7	4	109	6363,7	ул. Академика Королева, 81/6
52	Многоквартирный жилой дом	10	2	79	4688,25	ул. Академика Королева, 81/7
53	Многоквартирный жилой дом	10	3	120	7704,82	ул. Академика Королева, 81/8
54	Многоквартирный жилой дом	16	2	95	5628,16	ул. Академика Королева, 83
55	Многоквартирный жилой дом	16	2	95	5628,16	ул. Академика Королева, 83/1
56	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	16	2	96	5706,7	ул. Академика Королева, 85
57	Многоквартирный жилой дом	16	2	96	5632,62	ул. Академика Королева, 85/1
58	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	16	2	94	5277,9	ул. Академика Королева, 85/2
59	Многоквартирный жилой дом	12	2	63	4025,8	ул. Академика Королева, 85/3
60	Многоквартирный жилой дом	5	2	96	1780,0	ул. Троллейбусная, 36

В границах разработки проекта имеются группы многоквартирных жилых домов в количестве - 68шт, количество жителей - 340 чел.

В границах разработки проекта имеются группы многоквартирных жилых домов в

количестве - 60шт, количество жителей - 13 858 чел.

Общее количество квартир в существующих многоквартирных и одноквартирных жилых домах составляет - 6 345, жителей - 14,198тыс. чел.

Перечень объектов общественного назначения на прилегаемых территориях приведен в таблице 5.

Таблица 5

№№	Наименование	Адрес
1	Общественно-торговый комплекс	ул. Академика Вильямса, 9а
2	Магазин	ул. Академика Вильямса, 55а
3	Кафе-бар	ул. Академика Вильямса, 57а
4	Административное здание	ул. Академика Вильямса, 61а
5	Частная специализированная школа I-III ступени	ул. Академика Королева, 67
6	Административное здание	ул. Академика Вильямса, 71а
7	Административное здание	ул. Академика Королева, 85а
8	Кафе-бар	ул. Академика Королева, 85а/1
9	Административное здание	ул. Академика Королева, 85а/2
10	Кафе-бар	ул. Академика Королева, 85а/3

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

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

Таблица 6

№	Наименование Адрес	Площадь зем. уч.	Наличие документов			Примечание
			Распоряжение головы РГА или решение местного совета		Правоустанов. документы	
			Дата	Номер		
1	Ул. Трамвайная, 5	0,0613	25.06.2014	5118- VI	Решение Одесского городского совета	Для эксплуатации ТП-875
2	Ул. Троллейбусная, 10	0,0509	08.07.2011	838- VI	Решение Одесского городского совета	Для эксплуатации ТП-73, ТП- 2641

3	Ул. Академика Вавилова, 12-В	0,0542	09.10.2013	3929-VI	Решение Одесского городского совета	Для эксплуатации и обслуживания общеобразовательной школы №1
4	Ул. Вавилива, 52-в (8)	0,1161	19.04.2012	2021-VI	Решение Одесского городского совета	Для эксплуатации и обслуживания других зданий общественной застройки
5	Ул. Вавилова, 24 а	0,1000	24.07.2012	2215-VI	Решение Одесского городского совета	Коммунальная собственность
6	Мкр. Д жилого района IV-5 «Южный»	7,2602	15.07.2005	4296-VI	Решение Одесского городского совета	
7	Ул. Академика Вавилова, 26 б	0,0848	29.10.2014	5761-VI	Решение Одесского городского совета	
8	Ул. Академика Вавилова, 28	0,0955	25.06.2014	4820-VI	Решение Одесского городского совета	
9	Проул. 3-й Проектный, 4	0,1060	18.07.2013	3677-VI	Решение Одесского городского совета	
10	Ул. Академика Вильямса, 53	0,1520	15.06.2007	1312		
11	Ул. Академика Вильямса, 55, корп. а	0,0217	15.07.2005	4308-VI	Решение Одесского городского совета	
12	Ул. Люстдорфская дорога, 256	0,1139	10.10.2008	2-а-1162/08	Решение суда	
13	Ул. Люстдорфская дорога, 248а	0,0659	14.06.2005	702	Распоряжение районной государственной администрации	
14	Ул. Люстдорфская дорога, 242-а	0,0580	21.09.2005	1-3347	Свидетельство про право на наследие	
15	Микрорайон «Д»	1,3827	23.12.2005	5096	Решение Одесского городского совета	

	жилищного района «Южный»					
16	Микрорайон «Д» жилищного района «Южный»	0,0130	23.12.2005	5096	Решение Одесского городского совета	
17	Ул. Академика Вильямса, 50,А	0,0570				
18	Ул. Трамвайная, 10	0,0505	09.11.2015	9484-IV	Решение Одесского городского совета	
19	Ул. Академика Вильямса, 57-а	0,0101	15.07.2005	4297-IV	Решение Одесского городского совета	
20	Ул. Академика Вильямса, 57,А	0,0131	15.07.2005	4297-IV	Решение Одесского городского совета	
21	Ул. Академика Вильямса, 57,а	0,0086	15.07.2005	4297-IV	Решение Одесского городского совета	
22	Ул. Академика Вильямса, 57-а	0,0082	15.07.2005	4297-IV	Решение Одесского городского совета	
23	Ул. Тролейбусная , 38	0,0502	09.11.2015	5002	Решение Одесского городского совета	
24	Ул. Тролейбусная , 36	0,0628	16.09.2010	1818	Договор дарения земельного участка	
25	Ул. Тролейбусная , 20	0,0841	22.01.2008	2344-V	Решение киевской районной администрации	
26	Ул. Тролейбусная , 8	0,0436	04.07.2007	1648-V	Решение киевской районной администрации	
27	Ул. Академика Вильямса, 53	0,6332	28.02.2011	454-VI	Решение Одесского городского совета	
28	Ул. Тролейбусная , 4	0,0527	13.02.2014	454-VI	Решение Одесского городского совета	
29	Ул. Тролейбусная , 6	0,0512	13.02.2014	454-VI	Решение Одесского городского совета	

30	Ул. Академика Вильямса (в районе жилого дома № 59В/2)	0,0172	03.06.2009	1821	Договор купли-продажи земельного участка	
31	Ул. Вильямса, 67	0,2441	15.10.2001	2830-XXIII	Решение Одесского городского совета	
32	Ул. Ак. Корольова, 83	0,0388	25.06.2014	5182-VI	Решение Одесского городского совета	
33	Ул. Академика Корольова, 81/1-81/3	0,0217	28.02.2011	451-VI	Решение Одесского городского совета	
34	Ул. Академика Корольова, 120	0,0378	15.06.2004	2765-XXIV	Решение Одесского городского совета	
35	Ул. Академика Корольова, 67	0.9775	19/04/2012	2095-VI	Решение Одесского городского совета	
36	Ул. Академика Вильямса, 9, а	0,2600	10.07.2008	3057-VI	Решение киевской районной администрации	
37	Ул. Академика Корольова, 85	0,0177	15.09.2005	721	Решение Одесского городского совета	
38	Ул. Академика Вильямса, 9-а	0,0491	10.07.2008	3057-VI	Решение Одесского городского совета	
39	Ул. Академика Корольова, 85	0,1660	16.03.2007	2-160/07	Решение суда	
40	Ул. Академика Корольова, 120	0,2615	29.06.2000	169	Решение исполкома совета народных депутатов	
41	Ул. Вавилова, 58	0,0924				
42	Ул. Вавилова, 56	0,0567	16.05.2002	2-1556, АЕР 652465	Договор купли-продажи/дарения	
43	Ул. Вавилова, 60-а	0,1000	06.03.2006	5418	Решение Одесского городского совета	
44	Ул. Вавилова, 54	0,0857				
45	Ул. Вавилова, 54, а	0,0680	21.04.2005	4107-IV	Решение Одесского городского совета	

46	Ул. Вавилова, 52	0,0489	06.03.2006	5478-IV	Решение Одесского городского совета	
47	Ул. Вавилова, 54, б	0,0431				
48	Ул. Академика Вавилова, 56а	0,0922	14.04.2010	5670-V	Решение киевской районной администрации	
49	Ул. Академика Вавилова, 56/1	0,0890	14.04.2010	5670-V	Решение киевской районной администрации	
50	Ул. Академика Вавилова, 50	0,0462	25.06.2014	4820-VI	Решение Одесского городского совета	
51	Ул. Вавилова, 44	0,0979	17.12.2003	2129-XXIV	Решение киевской районной администрации	
52	Ул. Ак. Вавилова, 20-В	0,0917	04.07.2007	1563-V	Решение киевской районной администрации	
53	Ул. Вавилова, 30	0,0827	15.06.2004	2879-XXIV	Решение киевской районной администрации	
54	Ул. Вавилова, 30	0,0907	28.06.2004	3022-IV	Решение Одесского городского совета	
55	Ул. Вавилова, 34	0,1000	28.01.2005	3660-IV	Решение Одесского городского совета	
56	Ул. Вавилова, 34	0,0274	28.01.2005	3660-IV	Решение Одесского городского совета	
57	Ул. Вавилова, 34	0,0481	28.01.2005	3660-IV	Решение Одесского городского совета	
58	Ул. Вавилова, 40, А	0,0838	29.09.2005	4654-IV	Решение киевской районной администрации	
59	Ул. Вавилова, 36, а	0,0772	09.10.2008	3580-V	Решение киевской районной администрации	
60	Ул. Вавилова, 36, а	0,0109	09.10.2008	3580-V	Решение киевской районной администрации	
61	Ул. Вавилова, 42, а	0,0561	01.07.2008	2-4165/2008р	Решение суда	
62	Ул. Вавилова, 24	0,0740	21.12.2012	2501	Решение Одесского городского совета	
64	Ул. Академика Вавилова, 44, Б	0,1000	05.10.2007	1984-V	Решение Одесского городского совета	
65	Ул. Вавилова, 26/В	0,0300	09.12.1999	663-XXIII	Решение Одесского городского совета	

66	Ул. Вавилова, 20	0,0724	01.07.2008	2-а-385/2008р.	Постановление Киевского районного суда	
67	Ул. Ак. Вавилова, 38-А	0,0241		2053-VI	Решение Одесского городского совета	
68	Ул. Академика Вавилова, 38-А	0,0134	28.12.2010	44-VI	Решение Одесского городского совета	
69	Ул. Академика Вильямса, 45	0,0320	09.04.2009	4272-V	Решение Одесского городского совета	
70	Ул. Вавилова, 2, А	0,0580	06.03.2006	5370	Решение Одесского городского совета	
71	Ул. Вавилова, 2	0,0858	22.01.2008	2434-V	Решение киевской районной администрации	
72	Ул. Академика Вавилова, 4А	0,0931	07.07.2009	4652-V	Решение Одесского городского совета	
73	Ул. Вавилова, 2	0.0775	04.10.2000	215	Решение исполкома совета народных депутатов	
74	Ул. Академика Вавилова, 10-А	0,1000	23.12.2011	1653-VI	Решение киевской районной администрации	
75	Ул. Академика Вавилова, 12-б	0,0263	09.04.2009	4140-V	Решение Одесского городского совета	
76	Ул. Академика Корольова, 85	0.28	27.12.2002	908-XXIV	Решение Одесского городского совета	

Проектными решениями детального плана территории предусмотрено:

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

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

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

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

В таблице 7 представлены существующие жилые дома, которые подлежат сносу на первый этап реализации ДПТ (3-7 лет).

Таблица 7

№№	Наименование	Количество Квартир, шт.	Общая площадь, тыс. м ²	Адрес
1	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Академика Вильямса, 49
2	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Академика Вильямса, 51
3	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Люстдорфская дорога, 242
4	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Люстдорфская дорога, 242в
5	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Люстдорфская дорога, 244
6	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Люстдорфская дорога, 244а
7	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Люстдорфская дорога, 71б

Площадь сносимого жилого фонда на первый этап ориентировочно составит – 2,1 тыс. м².

В таблице 8 представлены существующие жилые дома, которые подлежат сносу на расчетный этап реализации ДПТ (до 2031г.).

Таблица 8

№№	Наименование	Количество Квартир, шт.	Общая площадь, тыс. м ²	Адрес
1	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №1
2	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №2
3	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №2
4	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №3
5	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №3
6	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №4
7	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №4
8	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №5
9	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №5а
10	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №5
11	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №6
12	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №6
13	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №7
14	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №7
15	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №8
16	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №8

17	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №9
18	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №9
19	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №10
20	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №10
21	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №11
22	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №11
23	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №12
24	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №12
25	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №13
26	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №13
27	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №13а
28	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №14
29	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №14
30	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №15
31	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №16
32	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №16
33	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №17
34	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №18
35	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №18а
36	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №18
37	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №19
38	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №20
39	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №20
40	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №21
41	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №22
42	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №22
43	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная

				№23
44	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №24
45	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №24а
46	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Трамвайная №24
47	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №25
48	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №26
49	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №27
50	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №28
51	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №29
52	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №30
53	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №32
54	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №38
55	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	ул. Троллейбусная №40
56	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	Люстдорфская дорога , №240
57	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	Люстдорфская дорога , №254
58	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	Люстдорфская дорога , №256
59	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	Люстдорфская дорога , №258
60	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	Люстдорфская дорога , №260
61	Одноквартирный жилой дом	1	0,3	Люстдорфская дорога , №262

Площадь сносимого жилого фонда на расчетный этап составит – 18,3 тыс. м².

Общее количество сносимого жилого фонда составляет - 20,4 тыс. м², что составляет 5,8% от общей площади жилого фонда.

Решениями настоящего генерального плана города приняты намерения по увеличению объемов жилой площади путем реконструкции индивидуальной жилой застройки под многоквартирную жилую застройку.

5.2. Инженерное оснащение.

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

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

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

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

5.3. Транспорт.

В пределах границ разработки ДТП планируется реконструировать ул. Люстдорфскую дорогу и ул. Академика Королева в магистральную улицу общегородского значения. Согласно действующего генерального плана города, ул. Академика Вильямса является магистральной улицей районного значения.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральным улицам.

По ул. Академика Королева осуществляется движение маршрутных такси №№ 7, 148, 149, 280, 175, 197, 221, 124.

По ул. Академика Королева осуществляется движение Троллейбусов №№ 7, 11, 12.

Остановочные пункты городского транспорта находятся на магистральных улицах.

Расстояние между остановками общественного транспорта не превышает 500 м.

Пересечение магистральной улицы с жилой улицей и второстепенными проездами решены в одном уровне, движение на перекрестках магистральных улиц, по проектным решениям, регулируемое в районе пересечения ул. Академика Королева и ул. Академика Вильямса.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

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

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

Устройства многоуровневых транспортных развязок в сроках разработки ДТП не планируется.

Техническая характеристика маршрутных такси и троллейбусов представлена в таблице 8.

Таблица 8

№ маршрута	Маршрут	Протяженность (км)	Скорость движения (км/час)	Интервал движения (мин.)	Количество подвижного состава <u>будни</u> выходные (единиц)
1	2	3	4	5	6
Маршрутные такси					
7	Ул. Архитекторская – Промрынок 7км	32,1	20	6	<u>17</u> <u>17</u>
148	Ул. Архитекторская – пр. Александровский	27	13,5	4	<u>28</u> <u>23</u>
149	Ул. Архитекторская – пр. Александровский	24,4	15,2	5	<u>120</u> <u>15</u>
280	Ул. Архитекторская – Клеверный мост	39,8	24,9	20	<u>5</u> <u>5</u>
175	Аптека Гаевского – мемориал 411 батареи	40,8	17,7	4	<u>40</u> <u>30</u>

197	Ул. Ильфа и Петрова – Слободка (Онкодиспансер)	48,8	17,5	5	<u>32</u> <u>16</u>
221	Червоный хутор– Новый рынок	37	23,1	3	<u>31</u> <u>25</u>
124	Ул. Ильфа и Петрова – село Сахарное	33	23,6	4	<u>23</u> <u>21</u>
Троллейбусы					
7	Ул. Архитекторская – ЖД вокзал	26,3	14,7	8-9	15
11	Ул. Архитекторская – ЖД вокзал	24,1	14,2	13-14	8
12	Ул. Архитекторская – Застава 1	30,3	14,6	8-9	18

5.4. Озеленение и благоустройство.

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

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

В границах разработки детального плана территории запланирована организация благоустройства микрорайона с устройством бульвара. Анализируя территорию, подлежащую детальному планированию, проектными решениями запланировано выполнить компенсационные мероприятия по организации озелененных территорий общего пользования, вследствие нецелесообразности и/или невозможности размещения вышеуказанных территорий на запланированных генеральным планом местах. Общая площадь таких территорий на конец расчетного срока будет составлять 1,83га.

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

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительно-монтажных работ.

5.5. Планировочные ограничения.

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

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

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

Улица Академика Королева ул. Академика Вильямса характеризуется повышенным уровнем шума в 75дБА; ул. Люстдорфская дорога - 74дБА.

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

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

В границах территории разработки ДПТ имеется автозаправочная станция малой мощности по ул. Академика Вильямса, 46/16. Санитарный разрыв от оборудования комплекса автозаправочной станции составляет 25,0м, согласно п. 7.62* ДБН 360-92**, может быть уменьшена при условии использования пожаробезопасных технологий и экологобезопасного оборудования и, использование которого подтверждено экспертным заключением организации государственного надзора в установленном порядке (см. Приложение).

- расстояние от объектов инфраструктуры

существующие

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

прогнозируемые

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

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

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

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

В границах разработки ДПТ отсутствуют памятники культурного наследия и археологические территории.

- зоны охраны природного заповедного фонда

В границах разработки ДПТ отсутствуют объекты природного заповедного фонда.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

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

Территория разработки граничит с водоохранной зоной Черного моря и лиманов.

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

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

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

Санитарно-защитные зоны трансформаторных подстанций напряжением 330 кВ и

выше, определяются по результатам замеров.

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

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

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

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

- границы красных линий улиц

существующие

Ширина улиц в границах красных линий составляла:

- ул. Академика Королева - 35,0м;
- ул. Академика Вильямса - 35,0м.

прогнозируемые

Проектом детального плана территории предусмотрено установление ширины улиц в красных линиях, расширение выполнялось за счет полос озеленения. При этом учитывались границы существующих землепользователей.

Ширина улиц в границах красных линий улиц составляет:

- ул. Академика Королева - 35,0м;
- ул. Академика Вильямса - 35,0м;
- ул. Люстдорфская дорога – 25,0-35,0м.

- гранично допустимая высота зданий

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

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

- максимально допустимый процент застройки земельного участка

Максимально допустимый процент застройки земельного участка – 40 %.

- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)

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

- отступ до границ красных и линий регулирования застройки

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

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

- минимально допустимые расстояния до существующих зданий и сооружений

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

6. Использование территории.

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

назначения.

Реконструкцией территории усадебной застройки предусмотрено дальнейшее размещение многоквартирных жилых образований.

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

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

Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в таблице 9.

Таблица 9

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
	Участок в границах разработки ДПТ, в том числе:	41,85	100%
1	В границах красных линий, в том числе:	-	-
1.1	Территория объектов коммунального назначения	2,26	5
1.2	Территория рекреационного назначения	-	-
1.3	Территория объектов общественной застройки, в том числе:	4,38	10
	<i>районного значения</i>	3,39	8
	<i>микрорайонного значения</i>	0,99	2
1.4	Территория жилой застройки, в том числе:	35,21	85
	<i>одноквартирная застройка</i>	5,51	13
	<i>многоквартирная застройка</i>	29,7	72
2	За границами красных линий, в том числе:	-	-
2.1	Территории, занятые улицами и дорогами	-	-
2.2	Территории, озелененные в границах транспортной зоны	-	-

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

Структура застройки.

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

- Территория, предназначенная под размещение многоэтажной многоквартирной жилой застройки (4-9 эт.);
- Территория, предназначенная под размещение многоэтажной многоквартирной жилой застройки (9-16 эт.);
- Территория, предназначенная для размещения объектов общественного

назначения микрорайонного значения;

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

Ниже в таблице 10 приведено проектное распределение территории в пределах разработки ДПТ на расчетный срок.

Таблица 10

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
	Участок в границах разработки ДПТ, в том числе:	41,85	100%
1	В границах красных линий, в том числе:	36,51	87
1.1	Территория объектов коммунального назначения	1,53	4
1.2	Территория рекреационного назначения	1,83	4
1.3	Территория объектов общественной застройки, в том числе:	8,33	20
	<i>районного значения</i>	<i>3,39</i>	<i>8</i>
	<i>микрорайонного значения</i>	<i>4,94</i>	<i>12</i>
1.4	Территория жилой застройки, в том числе:	24,82	59
	<i>одноквартирная застройка</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>многоквартирная застройка</i>	<i>24,82</i>	<i>59</i>
2	За границами красных линий, в том числе:	5,34	13
2.1	Территории, занятые улицами и дорогами	3,31	8
2.2	Территории, озелененные в границах транспортной зоны	2,03	5

7. Характеристика видов использования территории.

Участок разработки ДПТ подразделяется на различные типы зон и подзон.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Территория подзоны «ТР-2» (зоны транспортной инфраструктуры) - территории улиц, площадей (в границах красных линий), дорог.

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

7.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.

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

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

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

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

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

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

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

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

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ выделены

территориальные зоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Постановление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)» (см. таблица 11).

Таблица 11

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

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

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

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

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

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

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

- расширение проезжей части ул. Люстдорфская дорога до 2 полос в каждом направлении (за счет тротуара) с переносом трамвайных путей;
- установление ширины улиц в красных линиях: ул. Люстдорфская дорога – 25,0 и 35,0м, ул. Академика Вильямса – 35,0м;
- Установление ширин улиц в красных линиях выполнены за счет полос озеленения с целью создания нормативных ширин пешеходной сети улиц и с учетом границ земельных участков, которые переданы в собственность либо пользование;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, наружного освещения, благоустройство и озеленение территорий вдоль проезжей части, устройство новой и модернизации существующей системы отведения ливневых стоков;
- строительство 2-х 2-х этажных паркинга вместимостью по 100 машино-мест;
- строительство 4-х этажного паркинга вместимостью на 100 машино-мест;
- устройство пешеходных аллей и дорожек вдоль проезжей части улиц и проездов;
- благоустройство территории жилого микрорайона с созданием озеленения общего пользования (скверы и бульвары);

- определение мероприятий, необходимых для обеспечения движения маломобильных групп населения;
- обеспечение минимизации отрицательного влияния на природную среду решений, принятых при планировании и застройки территорий;
- санация рассматриваемой территории и упорядочение способов хранения автотранспорта;
- строительство 2-х секционного 10-ти этажного многоквартирного жилого дома;
- строительство 2-х секционных 16-ти этажных многоквартирных жилых домов;
- строительство 2-х этажного детского дошкольного учреждения на 6 групп;
- строительство 2-х этажного детского дошкольного учреждения на 18 групп;
- строительство 3-х этажной среднеобразовательной школы на 40 классов;
- комплексное благоустройство придомовой территории;
- устройство внутри дворовых подъездов, организация придомовых площадок различного назначения, организация озеленения микрорайонного значения, строительство объектов инженерной инфраструктуры, организация мест хранения легкового автотранспорта;
- установка остановок общественного транспорта по ул. Академика Вильямса;
- устройство пожарных резервуаров.

9. Предложения по зонированию территории.

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

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

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-2 – Деловая зона.

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

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- гостевые автостоянки;
- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры;

Допустимые виды использования:

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

II. Жилые зоны.

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

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до

9-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

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

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

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

III. Ландшафтно-рекреационные зоны.

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

Преимущественные виды использования земельных участков:

- озелененные территории, размещения озелененных территорий общего пользования (бульвары, скверы);
- места кратковременного отдыха с соответствующим оборудованием;
- малые архитектурные формы;

- спортивные площадки, спортивные сооружения;
- здания и сооружения административного и хозяйственного назначения.

Сопутствующие преимущественным видам:

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

Допустимые виды застройки, которые требуют специальных согласований:

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

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

IV. Коммунально-складские зоны.

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

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

Преимущественные виды застройки земельных участков:

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

Сопутствующие преимущественным видам:

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

Допустимые виды застройки, требующих специального согласования:

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

В СЗЗ низшего класса запрещается размещать объекты с СЗЗ высшего класса

V. Зоны транспортной инфраструктуры.

Зона транспортной инфраструктуры ТР-2.

К данной зоне относятся территории улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования.

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

Сопутствующие виды разрешенного использования.

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

Допустимые виды использования.

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

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-2 – Деловые зоны.

Таблица 12

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3. Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется.
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.
5	Планировочные ограничения	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны ТП – 3 м. Расстояние до окон офисных помещений – 10 м.

6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе, восстановлению территорий)	Согласно 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 научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия ".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

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

Таблица 13

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	9 этажей при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли. ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», таблица 2.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно требований ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	От жилых зданий – 3,00 м. От детского сада, школы – 25,00 м.
5	Планировочные ограничения	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. расстояние до окон жилых помещений - 10 м. Санитарный разрыв от автостоянок принят исходя из числа машино-мест и составляет: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.). Санитарный разрыв от автостоянок при количестве автомобилей более 300 шт. - 50 м.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение.
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

	ВОЗМОЖНОСТЯМИ	
--	---------------	--

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

Таблица 14

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	16 этажей при условии соблюдении нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 7.1; Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли. ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», таблица 2.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно требований ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	От жилых зданий – 3,00 м. От детского сада, школы – 25,00 м.
5	Планировочные ограничения	Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. расстояние до окон жилых помещений - 10 м. Санитарный разрыв от автостоянок принят исходя из числа машино-мест и составляет: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300 шт.). Санитарный разрыв от автостоянок при количестве автомобилей более 300 шт. - 50 м.
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. Реконструкция и восстановительный ремонт улиц, проездов и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации и озеленение.

10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

III. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

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

Таблица 15

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Определяется градостроительным расчетом
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м
5	Планировочные ограничения	Согласно ДБН 360-92** раздел 11, историко-архитектурно опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов, утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства"
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6.

	благоустройства)	Закон Украины "О благоустройстве населенных пунктов" ст. 22
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

IV. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ

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

Таблица 16

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Определяется градостроительным расчетом
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м
5	Планировочные ограничения	Согласно ДБН 360-92** раздел 11, историко-архитектурно опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов, утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства"
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6.

	благоустройства)	Закон Украины "О благоустройстве населенных пунктов" ст. 22
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

V. ЗОНЫ ТРАНСПОРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Т-2 – Зона транспортной инфраструктуры.

Таблица 17

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Определяется градостроительным расчетом
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м
5	Планировочные ограничения	Согласно ДБН 360-92** раздел 11, историко-архитектурно опорного плана, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов, утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства"
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6.

	благоустройства)	Закон Украины "О благоустройстве населенных пунктов" ст. 22
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научной документацией «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы». В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.

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

В 2003г. ОАО «Одесгражданпроект» была выполнена корректировка проекта застройки МКР «Д» жилого района Южный в г. Одессе (утверждена в 2004г.), согласно которого намерениями застройщиков предусматривалось размещение на II очередь 7-ми этажного здания поликлиники (стр. №50), 2-3 этажного здания универсама (стр. №51,52), 3-этажного здания быта (стр. №54) и 6-этажного здания паркинга на 600 машино-мест (стр. №63) за счет сноса жилого фонда.

На момент выполнения корректировки вышеуказанного проекта застройки, микрорайон на 99,4% был застроен многоквартирными жилыми домами 9-10-16 этажей и на 0,6% - малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

В 2006г. была выполнена очередная корректировка проекта застройки МКР «Д» жилого района Южный в г. Одессе с размещением многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенной поликлиникой, торговым центром, подземным паркингом на 100 машино-мест и паркинга на 600 машино-мест по ул. Академика Вильямса (участок вдоль ул. Академика Вильямса).

Согласно вышеуказанного проекта застройки корректировкой проекта застройки предусматривалось размещение 5-секционного 24-этажного 556-квартирного жилого дома со встроенно-пристроенными поликлиникой, торговым центром и подземным паркингом на 100 машино-мест по ул. Академика Вильямса, 53 (стр. №98) за счет сноса автостоянки «Ветеран», 2-секционного 10-этажного жилого дома (стр. №82), односекционного 16-ти этажного жилого дома со встроенно-пристроенным магазином (стр. №36), 2-секционного 9-этажного жилого дома (стр. №376), 6-этажного здания паркинга на 600 машино-мест (стр. №63). Строительство предлагается в две очереди.

На I очередь по ул. Академика Вильямса, 53 на территории, занимаемой временной автостоянкой «Ветеран», предусматривается строительство 5-секционного 24-этажного 556-

квартирного жилого дома со встроенно-пристроенными поликлиникой, торговым центром и подземным паркингом на 100 машино-мест.

Плотность населения для рассматриваемого участка на расчетный срок составляла 475 чел./га. Количество жителей на расчетный срок должно составить - 14 тыс. чел.

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

Проектными решениями настоящего ДПТ намечается размещение жилья за счет сноса усадебного жилого фонда в количестве – 20,4 тыс.м², которое будет осуществляться по мере освоения территории. ДПТ выполнено с учетом изменений намерений потенциальных застройщиков, а также прогнозируемого увеличения населения города.

Разуплотнение сформированной застройки, согласно решениям настоящего ДПТ, будет осуществляется в два этапа:

- - 1-й этап (сроком реализации 3-7 лет) – строительство 2-х 2-х секционных 16-ти этажных многоквартирных жилых домов, двух секций 10-ти этажного жилого дома;

- 2-й этап (сроком реализации до 2031 года) – строительство детского сада и среднеобразовательной школы.

При разработке настоящего ДПТ, были использованы проектные решения, принятые в проекте детальной планировки микрорайонов "А" и "Д" жилого района IV-5 "Южный", разработанный Одесским филиалом "Гипроград" 1985г.; проект застройки мкр. "Д", разработанный Одесским филиалом "Гипроград" 1988г.; корректировки проекта застройки, разработанный ОАО "Одесгражданпроект" 2004г.; корректировки проекта застройки мкр. "Д" жилого района "Южный" в г. Одессе с размещением многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенной поликлиникой, торговым центром, подземным паркингом на 100 машино-мест и паркинга на 600 машино-мест по ул. Академика Вильямса, разработанный ОАО "Одесгражданпроект" 2006г., а также схема организации дорожного движения по объекту: "Капитальный ремонт площади Таирова (со сменой организации дорожного движения)".

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

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

В настоящее время в пределах границ территории разработки ДПТ проживает 14 198 человек (расчетная величина).

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

Ко всем жилым домам предусмотрены удобные подъезды и пешеходные дорожки. Въезды и выезды на территорию жилых комплексов выполнены с ориентацией на ул. Академика Вильямса, Академика Короленко и Люстдорфскую дорогу.

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

Автостоянки для временного хранения автотранспорта проживающих и гостей размещаются, в основном, на территории дворов в виде расположенных открытых площадок. Общее количество составит – 643 машино-места.

Проектными решениями настоящего ДПТ предусмотрены и осуществлены решения, которые были заложены решениями ранее разработанной и утвержденной градостроительной документации, с учетом сложившейся ситуации по застройке микрорайона.

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

Плотность населения после разуплотнения территории жилого фонда составит 432чел./га.

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

11. Жилой фонд и расселение.

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

Характеристика жилого фонда имеющегося (сохраненного) и запланированного на расчетный срок реализации ДПТ представлена в таблице 18.

Таблица 18

Таблица 10							
№	Наименование	Количество квартир шт.		Количество жителей, чел.	Этажность	Общая площадь тыс. м ²	Адрес
		Одно-ком-натных	Много-ком-натных				
существующие жилые дома							
1	Многokвартирный жилой дом с административными помещениями	95		220	16	5613	ул. Академика Вильямса, 55
2	Многokвартирный жилой дом с административными помещениями	72		145	9	3792,31	ул. Академика Вильямса, 57
3	Многokвартирный жилой дом	108		215	9	5657,78	ул. Академика Вильямса, 59
4	Многokвартирный жилой дом с административными помещениями	80		149	10	3974,26	ул. Академика Вильямса, 59а
5	Многokвартирный жилой дом с административными помещениями	156		332	10	8606,50	ул. Академика Вильямса, 59б

6	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	90	304	9	7325	ул. Академика Вильямса, 59в к1
7	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	54	149	9	3690,7	ул. Академика Вильямса, 59в к2
8	Многоквартирный жилой дом	84	257	10	6282,9	ул. Академика Вильямса, 59г
9	Многоквартирный жилой дом	109	317	10	7808,3	ул. Академика Вильямса, 59г к1
10	Многоквартирный жилой дом	80	185	10	4726,4	ул. Академика Вильямса, 59г к2
11	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	197	486	10	12268,55	ул. Академика Вильямса, 59д
12	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	90	447	10	10336,5	ул. Академика Вильямса, 59е
13	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	60	188	10	4571,0	ул. Академика Вильямса, 59ж
14	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	70	234		5638,6	ул. Академика Вильямса, 59з
15	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	90	190		4820,6	ул. Академика Вильямса, 59и
16	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	60	299	10	6898,9	ул. Академика Вильямса, 59и/1
17	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	440	1300	10	31898,23	ул. Академика Вильямса, 59к
18	Многоквартирный жилой дом	72	158	9	4083,89	ул. Академика Вильямса, 59/1
19	Многоквартирный жилой дом	108	216	9	5675,95	ул. Академика Вильямса, 59/2

20	Многоквартирный жилой дом	108	217	9	5680,81	ул. Академика Вильямса, 59/3
21	Многоквартирный жилой дом	72	144	9	3781,6	ул. Академика Вильямса, 59/4
22	Многоквартирный жилой дом	60	297	10	6856,6	ул. Академика Вильямса, 59/5
23	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	60	298	10	6891,0	ул. Академика Вильямса, 59/6
24	Многоквартирный жилой дом	36	116	10	2810,7	ул. Академика Вильямса, 59/7
25	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	125	275	10	7093,15	ул. Академика Вильямса, 59/8
26	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	95	219	16	5606,0	ул. Академика Вильямса, 61
27	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	176	376	9	9745,14	ул. Академика Королева, 63
28	Многоквартирный жилой дом	72	143	9	3766,94	ул. Академика Вильямса, 63
29	Многоквартирный жилой дом	108	216	9	5671,55	ул. Академика Вильямса, 63а
30	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	139	298	9	7719,9	ул. Академика Королева, 65
31	Многоквартирный жилой дом	72	144	9	3777,65	ул. Академика Вильямса, 65
32	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	95	220	16	5610	ул. Академика Вильямса, 67

33	Многоквартирный жилой дом	79	160	10	4194,54	ул. Академика Королева, 69
34	Многоквартирный жилой дом	79	160	10	4186,9	ул. Академика Королева, 69/1
35	Многоквартирный жилой дом	71	146	9	3815,78	ул. Академика Королева, 69/2
36	Многоквартирный жилой дом	108	216	9	5667,5	ул. Академика Вильямса, 69
37	Многоквартирный жилой дом	80	161	10	4227,7	ул. Академика Королева, 71
38	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	108	138	10	4042,39	ул. Академика Королева, 71/1
39	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	96	223	16	5685	ул. Академика Вильямса, 71
40	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	70	158	9	4047,08	ул. Академика Королева, 75
41	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	199	445	10	11440	ул. Академика Королева, 75/1
42	Многоквартирный жилой дом	156	337	10	8705	ул. Академика Королева, 75/2
43	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	81	240	10	5900,49	ул. Академика Королева, 79
44	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	60	138	10	3526,16	ул. Академика Королева, 79/1
45	Многоквартирный жилой дом	71	134	9	3550,5	ул. Академика Королева, 81

46	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	239	542	10	13895,13	ул. Академика Королева, 81/1
47	Многоквартирный жилой дом	116	281	10	7121,1	ул. Академика Королева, 81/2
48	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	108	139	10	4059,51	ул. Академика Королева, 81/3
49	Многоквартирный жилой дом	70	196	10	4860	ул. Академика Королева, 81/4
50	Многоквартирный жилой дом	80	200	10	5030,8	ул. Академика Королева, 81/5
51	Многоквартирный жилой дом	109	249	7	6363,7	ул. Академика Королева, 81/6
52	Многоквартирный жилой дом	79	184	10	4688,25	ул. Академика Королева, 81/7
53	Многоквартирный жилой дом	120	307	10	7704,82	ул. Академика Королева, 81/8
54	Многоквартирный жилой дом	95	221	16	5628,16	ул. Академика Королева, 83
55	Многоквартирный жилой дом	95	221	16	5628,16	ул. Академика Королева, 83/1
56	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	96	224	16	5706,7	ул. Академика Королева, 85
57	Многоквартирный жилой дом	96	220	16	5632,62	ул. Академика Королева, 85/1
58	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	94	204	16	5277,90	ул. Академика Королева, 85/2
59	Многоквартирный жилой дом	63	160	12	4025,80	ул. Академика Королева, 85/3

	ВСЕГО:	6 277	13 858			
Примечание: * - расчет количества жителей принимался по нормативному показателю жилищной обеспеченности - 21,0м ² .						
запланированные жилые дома						
1	Многоквартирный жилой дом	95	164	16	5,642	ул. Люстдорфская дорога, 143
2	Многоквартирный жилой дом	95	164	16	5,642	ул. Люстдорфская дорога, 152
3	Многоквартирный жилой дом	60	150	10	6,056	ул. Люстдорфская дорога, 150
	ВСЕГО:	250	478			
Примечание: ** - расчет количества жителей принимался, согласно показателю жилищной обеспеченности генерального плана г. Одессы (2015г.) - 26,7м ² .						

Согласно расчетам, в однокомнатных квартирах проживает 1 642 человек, а в многокомнатных – 12 694 человека.

Ориентировочная усредненная площадь однокомнатной квартиры – 60м², а многокомнатной квартиры – 114м².

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

Общая потребность в придомовых территориях сохраняемого существующего многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 19.

Таблица 19

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² на 1 чел.	Кол. Квартир тыс. шт	Кол. проживающих тыс. чел	Расчетная площадь площадок тыс.м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	6 527	14,336	10,04	12	
2	Для отдыха взрослого населения	0,1	6 527	14,336	1,45	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2	6 527	14,336	2,867	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3	6 527	14,336	4,31	20	100
5	Для выгула собак	0,3	6 527	14,336	4,31	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8	6 527	14,336	11,5	10*	50**

7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0	6 432	14,172	86,02		
	Итого				120,50		

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

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

Во встроенных помещениях могут размещаться:

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

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

Общее количество домов составляет 62 единицы.

Расчетная общая площадь квартир многоквартирных жилых домов составляет 394 285,3 м².

Расчетное количество населения, проживающее в многоквартирных жилых домах, составляет - 14 336 человека, количество квартир - 6 527 шт.

Расчет населения принимался, для существующих жилых домов исходя их показателей жилищной обеспеченности – 21,0м²; для проектируемых жилых домов исходя их показателей жилищной обеспеченности – 26,7м².

12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

На территории разработки ДПТ отсутствуют общедоступные детские дошкольные учреждения. В границах разработки ДПТ имеется частная специализированная школа I-III ступени с фактически действующим количеством классов – 9.

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

- ОНВК №84 по ул. Академика Грушко, 1/6 (проектная вместимость - 1 824 мест, фактическая вместимость - 1567 мест);

- ОНВК №263 по ул. Академика Вильямса, 54 (проектная вместимость - 320 мест, фактическая вместимость - 541 мест);

- ОДНУ №15 по ул. Академика Вильямса, 48а (проектная вместимость - 320 мест, фактическая вместимость - 324 мест);

- ОДНУ №306 по ул. Академика Грушко, 1/в (проектная вместимость - 320 мест, фактическая вместимость - 370 мест);

- ОДНУ №304 по ул. Академика Вильямса, 58 (проектная вместимость - 320 мест, фактическая вместимость - 369 мест).

Информация представлена, согласно данным Киевской районной администрации от 14.10.2015г. №1992/01-11.

Проектными решениями настоящего ДПТ планируется на первый этап разместить детский сад-ясли на 6 групп и на перспективу детский сад-ясли на 18 групп.

В непосредственной близости от границ разработки ДПТ расположены общеобразовательные школы:

- **ОЗОШ №78 I-III ступени по ул. Люстдорфская дорога, 152** (проектная вместимость - 1 320 мест, фактическая вместимость - 723 мест);

- **гимназия №9 по ул. Академика Глушко, 1г** (проектная вместимость - 1 176 мест, фактическая вместимость - 819 мест).

Радиусы обслуживания данными учреждений образования находятся в пределах нормативных значений.

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

К повседневно посещаемым относятся детские сады, школа, другие учебные заведения, продовольственные магазины. Периодически посещаемые (период 7 – 10 дней) – это предприятия торговли (непродовольственные магазины) и общественного питания, учреждения внеклассного обучения, клубного характера, поликлиники, специального обучения, предприятия бытового обслуживания. Предприятия эпизодического использования (периодичность посещений – не чаще одного – двух раз в месяц) – это лечебные учреждения, банки, предприятия связи, некоторые виды предприятий бытового обслуживания и т. п.

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

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

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

Существующее состояние наличия предприятий и учреждений обслуживания, размещаемых в границах ДПТ в настоящее время приведены в таблице 20.

Таблица 20

№ №	Объект	Нормативный радиус обслуживания	Нормативная потребность на 1000 жителей	Наличие предприятий и учреждений обслуживания в границах ДПТ
1	<i>Детские дошкольные учреждения</i>	300	37,5 чел.	В пределах границ разработки отсутствуют
3	<i>Детские школьные учреждения III степени (ступени)</i>	2000		Одесская общеобразовательная школа № 1 I-III ступеней
4	<i>Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой</i>	300	По заданию	В пределах границ разработки отсутствуют
5	<i>Внешкольные учреждения жилых районов</i>	750-1500	По расчету	В пределах границ разработки отсутствуют
6	<i>Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга</i>	500	70 м ² общей площади	Во встроенных общественных помещениях
7	<i>Помещения или здания для занятий творчеством и спортом молодежи</i>	1500	80 м ² общей площади	В пределах границ разработки отсутствуют
8	<i>Культурно-зрелищные центры жилых районов, в т.ч.:</i>	1500		
	<i>Помещения для культурно-массовой работы с населением</i>		15	
	<i>Клубные учреждения и центры досуга</i>		35	
	<i>Кинотеатры и видеозалы</i>		12	
9	<i>Физкультурно-спортивные центры жилых районов</i>	1500	0,5га	В пределах границ разработки отсутствуют
10	<i>Поликлиники и их филиалы в городах</i>	1000	24 посещения	В пределах границ разработки отсутствуют
11	<i>Раздаточные пункты молочной кухни</i>	500/800	4 порции на 1 ребенка (до года)	В пределах границ разработки отсутствуют
12	<i>Молочные кухни</i>		0,3 м ² на 1 ребенка (до года)	В пределах границ разработки отсутствуют
13	<i>Аптеки</i>	500/800	0,09 объекта	В пределах границ разработки отсутствуют

14	Предприятия торговли	500/800	230 м ² торговой площади	В пределах границ разработки отсутствуют
15	Предприятия общественного питания	500/800	7 мест	В пределах границ разработки отсутствуют
16	Предприятия бытового обслуживания местного значения	500/800	2 раб. места	В пределах границ разработки отсутствуют
	Прачечная самообслуживания		10 кг белья в смену	В пределах границ разработки отсутствуют
	Химчистка самообслуживания		4 кг вещей в смену	В пределах границ разработки отсутствуют
17	Бани	500/800	5 мест	В пределах границ разработки отсутствуют
18	Отделения связи и филиалы сберегательного банка	500	0,16 объекта	В пределах границ разработки отсутствуют

Жители кварталов, вошедших в территорию разработки настоящего ДПТ обслуживаются городской поликлиникой №20 по ул. Левитана 62 и городской детской поликлиникой № 6 по проспекту Академика Глушко 32а.

За границами разрабатываемого ДПТ имеется Государственная пожарно-спасательная часть №6 ГУ ГСЧС Украины в Одесской области по проспекту Маршала Жукова 103а (расстояние 1,5км).

Ниже в таблице 21 приведена потребность в учреждениях и предприятиях обслуживания для людей, проживающих в существующих жилых домах.

Таблица 21

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	37,5x14,336=538	до 80 мест – 45 м ² ; свыше 80 мест – 40 м ²
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	мест	По заданию	По заданию	ясли-сад 100 мест -32 м ² ; свыше 100-28 м ² ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м ²
3	I-II степени – основная школа	мест	Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	133,5x14,336=1 914	на 22 класса - 2,0 га, на 33 класса - 2,5 га
4	I-III степени – средняя полная школа				
5	Внешкольные учреждения	мест	13,3% от числа	1 914:11x5x0,133=116	по заданию

			школьников V-IX классов		
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	$24 \times 14,336 = 344$	0,1 га на 100 посещений, но не менее 0,3 га
7	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомашина	1 на 10 тыс. чел. в пределах зоны 15- минутной доступности на специальном автомобиле	$4000 \times 14,336 = 57$ выездов в год	0,05 на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га
8	Аптеки групп: I-II III-V VI-VII	объект	0,104, в т.ч. для городского населения - 0,09;	$0,09 \times 14,336 = 1$ (0,13)	0,3 га или встроенные; 0,25 га или встроенные; 0,2 га или встроенные
9	Молочные кухни	порция в сутки на 1 ребенка (до 1 года)	4	$4 \times 14,336 = 57$	0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га
10	Раздаточные пункты молочных кухонь	м ² общей площади на 1 ребенка (до 1 года)	0,3	$0,3 \times 14,336 = 43$	встроенные
11	Санатории для родителей с детьми и детские санатории	мест	по заданию	не планируется	145-170 м ² на 1 место
12	Открытые плоскостные спортивные сооружения в жилом квартале	га	0,01	$0,01 \times 14,336 = 0,143$	
13	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий в жилом квартале	м ² общей площади	70	$70 \times 14,336 = 1004$	
14	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80,0	$80 \times 14,336 = 1\,143$	
15	Помещения реабилитационного назначения	м ² площади пола	15	$15 \times 14,336 = 215$	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населени- ем, досуга и любительской	посетитель- ских мест	15-20 мест или 50-60 м ² площади пола	$(15 \div 20) \times 14,336 = 215 \div 287$ мест $(50 \div 60) \times 14,336 =$	

	деятельности			$717 \div 860 \text{ м}^2$	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	$35 \times 14,336 = 502$	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	$12 \div 25$	$(12 \div 25) \times 14,336 = 172 \div 358$	
19	Танцевальные залы	мест	6	$6 \times 14,336 = 86$	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м^2 площади пола	3	$3 \times 14,336 = 43$	по заданию
21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. хранения чит. мест	$\frac{3,5}{2 \div 3}$	$\frac{3,5 \times 14,336 = 50}{(2 \div 3) \times 14,336 = 29 \div 43}$	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м^2 торговой площади	70 30	$70 \times 14,336 = 1004$ $30 \times 14,336 = 430$	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
24	Рыночные комплексы	м^2 торговой площади	$24 \div 40$	$(24 \div 40) \times 14,336 = 344 \div 573$	14 м^2 - до 600 м^2 ; 7 м^2 - свыше 3000 м^2
25	Предприятия общественного питания	мест	7	$7 \times 14,336 = 100$	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	$3 \times 14,336 = 43$	
27	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	$2 \times 14,336 = 29$	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	$10 \times 14,336 = 143$	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	$4 \times 14,336 = 57$	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	$3 \times 14,336 = 43$	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	объект	0,16	$0,16 \times 14,336 = 2,29$	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 x14,336=69	при количестве мест гостиницы, м ² на одно место: от 25 до 100 – 55

В таблице 22 приведены технико-экономические показатели общеобразовательных учебных заведений, расположенных в границах разрабатываемого ДПТ.

Таблица 22

№№	Наименование учебного заведения	Количество учеников и классов				К-во смен	Адрес
		Расчетное	К-во классов	Фактическое	Свободных мест		
1	Частная специализированная школа I-III ступеней "Гармония"	1 800	9	1 800	0	2	ул. Академика Королева, 67

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

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время имеются магистральные улицы районного значения - ул. Академика Королева и ул. Академика Вильямса.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральной улице ул. Академика Королева, которая обеспечивает транспортную связь между различными районами города, по ул. Люстдорфской дороге проходит трамвайная сеть.

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

До реконструкции квартала в границах разработки настоящего ДПТ:

1. ул. Академика Королева характеризуется следующим:

- магистральная улица районного значения ;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 600 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 4,25м;
- скорость движения 60км/час.

2. ул. Академика Вильямса характеризуется следующим:

- магистральная улица районного значения ;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 600 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 6,2м;
- скорость движения 60км/час.

3. ул. Люстдорфская дорога характеризуется следующим:

- жилая улица ;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 50 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 1;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3м;
- скорость движения 60км/час.



Фото 17. Пересечение ул. Академика Королева и Академика Вильямса.



Фото 18. Пересечение ул. Академика Вильямса и ул. Люстдорфская дорога.



Фото 19. Пересечение ул. Академика Королева и ул. Люстдорфская дорога.



Фото 20. Пересечение ул. Академика Вильямса и ул. Люстдорфская дорога.

Характеристики улицы Люстдорфская дорога в границах ДПТ на период разработки проекта планируется изменить.

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

В пределах придомовых территорий движение пешеходов организуется по внутри

дворовым проездам.

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

В пределах границ разработки ДПТ планируется расширение проезжей части ул. Люстдорфской дороги вдоль юго-восточной части микрорайона. Акустический дискомфорт ул. Люстдорфской дороги в качестве магистрали общегородского значения составит 74Дб.

В районе пересечения улиц Академика Королева и Академика Вильямса в 2013г. ВКФ ООО "Электротрансодесса" была выполнена проектная документация "Капитальный ремонт площади Таирова (с изменением организации дорожного движения) в г. Одессе".

Проектными решениями предусматривается:

- **расширение проезжей части ул. Люстдорфской дороги до 2 полос в каждом направлении за счет полос тротуара;**
- **установление ширины улиц в красных линиях: ул. Люстдорфской дороги – 25,0м-35,0м, ул. Академика Вильямса – 35,0м.**

После реконструкции квартала в границах разработки настоящего ДПТ:

4. ул. Академика Королева характеризуется следующим:

- магистральная улица общегородского значения ;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1420 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 4,25м;
- скорость движения 60км/час.

5. ул. Академика Вильямса характеризуется следующим:

- магистральная улица районного значения ;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1530 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,25м;
- скорость движения 60км/час.

6. ул. Люстдорфская дорога характеризуется следующим:

- магистральная улица общегородского значения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1830 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,25м;
- скорость движения 60км/час.

Расчетное количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92** с изменениями (см. таблицу 23). По своим характеристикам, многоквартирный жилой дом по комфортности относятся к домам I категории.

Таблица 23

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

В настоящее время на указанной территории размещается многоквартирное жилое образование, в котором размещается 6 527 квартир, из них, 1 642 - однокомнатные. По своим параметрам этот дом отнесен к II категории комфортности. Общая потребность в машино-местах для постоянного хранения автотранспорта проживающих в нем людей, учитывая, что эти дома размещаются в периферийной зоне города, составляет $1\ 642 \times 0,5 \times 0,5 + 4\ 885 \times 0,1 = 899$. Общая потребность машино-мест для временного хранения автотранспорта проживающих в жилом доме людей и их гостей составляет $6\ 432 \times 0,1 = 643$.

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

В настоящее время на данном участке имеется открытая автостоянка для хранения легкового транспорта "Ветеран" вместимостью 541 машино-место вдоль ул. Академика Вильямса, гаражный кооператив "Центральная-29" вместимостью 83 машино-места.

Проектными решениями на перспективу предусматривается на месте автостоянки "Ветеран" разместить два паркинга вместимостью 200 машино-мест.

Согласно информации КП "Одестранспарксервис" от 30.09.2015г. №121/05-08, в границах разработки и прилегающей территории разработанного ДПТ имеются открытые автостоянки:

- ул. Академика Вильямса, 46а - вместимостью на 87 машино-мест;
- ул. Академика Вильямса, 59е - вместимостью на 41 машино-место;
- ул. Академика Вильямса, 55 - вместимостью на 148 машино-мест;
- ул. Академика Вильямса, 59а, 57, 59 - вместимостью на 57 машино-мест;
- ул. Академика Вильямса, 59к - вместимостью на 61 машино-место;
- ул. Академика Вильямса, 59д - вместимостью на 31 машино-место;
- ул. Академика Вильямса, 50 - вместимостью на 66 машино-мест;
- ул. Академика Королева, 120 - вместимостью на 48 машино-мест.

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

На открытых стоянках автомобилей и в местах парковки выделены места для личных автотранспортных средств инвалидов. Их вместимость определяется в зависимости от общей вместимости автостоянки и составляет 4 % от общего числа мест для крупных автостоянок.

Или не менее 4 машино-мест на автостоянках до 100 мест.

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

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

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

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

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

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

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

В границах разработки ДПТ имеются магистральные сети электроснабжения.

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

15. Водоснабжение и канализация.

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

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

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

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

По данным ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ» объем водопотребления объектов (промышленность), размещенных на территории разработки ДПТ, составляет на данный момент 2,105 тыс. м³/сут., протяженность водопроводных сетей в настоящее время составляет L=2,425км, в том числе:

из чугунных труб:

- ø 250, L=0,54 км;
- ø 400, L=0,79 км;

из стальных труб:

- ø 400, L=0,545 км;

из железобетонных труб:

- ø 600, L=0,55 км.

Водоотведение от объектов, размещенных на территории разработки ДПТ составляет на данный момент 0,2018 тыс. м³/сут., протяженность сетей водоотведения в настоящее время составляет L=5,374 км, в том числе:

из керамических труб:

- Ø 150, L=0,085 км;
- Ø 200, L=1,444 км;
- Ø 250, L=0,88 км;
- Ø 300, L=0,311 км;
- Ø 400, L=0,085 км.

из асбестоцементных труб:

- Ø 150, L=0,095 км;
- Ø 200, L=0,121 км;
- Ø 250, L=0,0895 км;
- Ø 300, L=0,1615 км;
- Ø 386, L=0,045 км.

из железобетонных труб:

- Ø 400, L=0,258 км;
- Ø 500, L=0,105 км;
- Ø 1200, L=1,67 км;
- Ø 1500, L=0,024 км.

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

Водоснабжение осуществляется от насосной станции «Главная».

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

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

На перспективу устройство ливневой канализации не планируется.

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

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

16. Электроснабжение.

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

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 5,8 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 3,9 МВт.

Прогнозируемые объемы дополнительной мощности для электроснабжения объектов, размещаемых на данной территории составляют ориентировочно 1,4 МВт.

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

Магистральные воздушные линии электропередач на данной территории отсутствуют.

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

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

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

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

17. Тепло- и газоснабжение.

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

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

Теплоснабжение существующих зданий обеспечивается от местных источников.

По данным КП «Теплоснабжение города Одессы» существующая тепловая нагрузка – 40 Гкал/ч.

Протяженность тепловых сетей – 9,8 км.

По данным Публичного акционерного общества «Одессагаз» существующий расход газа – 1,68 млн. м³/год, в том числе на коммунально-бытовые услуги - 1,38 млн. м³/год.

Протяженность газопроводов - общая – 8,77 км, в том числе:

- среднего давления – 2,44 км;

- низкого давления – 6,33 км.

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

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

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

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

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

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

быть уточнена.

18. Сети связи.

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

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

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

В жилых домах размещены подводящие линии кабельного телевидения.

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

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

19. Противопожарные мероприятия.

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

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

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

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

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

В зоне между зданиями и проездами, а также на расстоянии 1,5 м от проезда со

стороны, противоположной зданию, не размещаются ограждения, воздушные линии электропередачи и не устраивается рядовая посадка деревьев.

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

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемый объект обслуживаются существующей Государственной пожарно-спасательной частью №6 ГУ ГСЧС Украины в Одесской области по проспекту Маршала Жукова 103а - специальные автомобили (авто лестница), автоцистерны или автонасосы (включая резервные).

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

Расчет объема пожарных резервуаров.

Для жилых зданий:

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

Время тушения пожара 3 часа.

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

Для общественных зданий:

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

Время тушения пожара 3 часа.

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

В границах разработки ДПТ имеются водоемы, которые могут быть использованы для пожарных нужд ориентировочным объемом – 400м^3 .

При разработке ДПТ планируется устройство 4 резервуаров объемом 400м^3 .

Общий объем пожарных водоемов составит ориентировочно – 800м^3 .

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

Количество жителей составит - 14 172 человек.

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

При разработке ДПТ предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;

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

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

- эвакуация людей осуществляется в течение расчетного времени;

- применение материалов группы по горючести «НГ» и «Г1», по дымообразующей способности «Д1»;

- размещение учреждений и предприятий обслуживания с обеспечением выхода на жилые улицы и создание возле них зеленых насаждений;

- вход в помещения подземного паркинга должен быть организован по отдельным лестницам;

- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин.

20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

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

геологическим условиям.

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

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

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

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

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

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

Необходимость проведения геофизических изысканий определяется на более поздних стадиях проектирования.

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

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

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

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

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

- предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня отрицательного воздействия возможных опасных процессов на защищаемые территории, здания и сооружения;
- наиболее полное использование местных строительных материалов и природных ресурсов;
- возможность преимущественного применения активных методов защиты;
- производство работ способами, не приводящими к появлению новых и (или) интенсификации действующих геологических процессов;
- сохранение заповедных зон, ландшафтов, исторических памятников и т. д.;
- сочетание указанных мероприятий с мероприятиями по охране окружающей среды.

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

инженерно-геологических условий при разных видах использования территории.

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

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

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

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

По данным Департамента экологии и природных ресурсов места удаления отходов, склады непригодных и запрещенных к использованию пестицидов и агрохимикатов на данной территории отсутствуют. Информация о превышении радиационного природного фона и радионуклидов – отсутствует. Источник загрязнения подземных вод расположен в районе

разработки ДПТ наблюдается в местах скопления транспорта. Основным источником загрязнения воздуха является автотранспорт.

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

Охрана и рациональное использование природных ресурсов.

Общая экологическая обстановка в районе разработки ДПТ нормальная.

Источников загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами на проектируемой территории нет.

Проектом предусматривается комплекс мероприятий, направленных на охрану окружающей среды:

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

Охрана атмосферы, водных объектов и грунтов от загрязнения.

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

Теплоснабжение жилых комплексов осуществляется от городской сети центрального отопления.

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

После окончания строительства территории стройплощадок должны быть очищены от мусора.

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

При производстве строительно-монтажных работ следует соблюдать требования по

предотвращению запыленности и загазованности воздуха. Меры по охране окружающей среды следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 3.01.01-85 и СНиП 3.05.03-85 п. 9.

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

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

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

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

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

- расширение проезжей части ул. Люстдорфская дорога до 2 полос в каждом направлении (за счет тротуара) с переносом трамвайных путей;
- установление ширины улиц в красных линиях: ул. Люстдорфская дорога – 25,0 и 35,0м, ул. Академика Вильямса – 35,0м;
- Установление ширин улиц в красных линиях выполнены за счет полос озеленения с целью создания нормативных ширин пешеходной сети улиц и с учетом границ земельных участков, которые переданы в собственность либо пользование;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, наружного освещения, благоустройство и озеленение территорий вдоль проезжей части, устройство новой и модернизации существующей системы отведения ливневых стоков;
- устройство пешеходных аллей и дорожек вдоль проезжей части улиц и проездов;
- благоустройство территории жилого микрорайона с созданием озеленения общего пользования (скверы и бульвары);
- определение мероприятий, необходимых для обеспечения движения маломобильных групп населения;
- обеспечение минимизации отрицательного влияния на природную среду решений, принятых при планировании и застройки территорий;
- санация рассматриваемой территории и упорядочение способов хранения автотранспорта;

- строительство 2-х секционного 10-ти этажного многоквартирного жилого дома;
- строительство 2-х секционных 16-ти этажных многоквартирных жилых домов;
- строительство 2-х этажного детского дошкольного учреждения на 6 групп;
- комплексное благоустройство придомовой территории;
- устройство внутри дворовых подъездов, организация придомовых площадок различного назначения, организация озеленения микрорайонного значения, строительство объектов инженерной инфраструктуры, организация мест хранения легкового автотранспорта;
- устройство пожарных резервуаров.

23. Техничко-экономические показатели.

№№ пп	Показатели	Единица измерения	Сущест- вующее состояние	Первый этап (3-7 лет)	Расчетный срок (2031г.)
1.	Территория				
	Территория в границах проекта, в том числе:	га/%	<u>41,85</u> 100	<u>41,85</u> 100	<u>41,85</u> 100
	- жилая застройка в том числе:	га/%	<u>35,21</u> 85	<u>27,83</u> 67	<u>24,82</u> 59
	а) кварталы усадебной застройки	га/%	<u>5,51</u> 13	<u>4,95</u> 12	- -
	б) кварталы многоэтажной застройки (с учетом общежитий)	га/%	<u>29,7</u> 72	<u>4,81</u> 11	<u>24,82</u> 59
	- площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)	га/%	<u>3,39</u> 8	<u>3,39</u> 8	<u>3,39</u> 8
	- зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)	га/%	- -	<u>3,64</u> 9	<u>3,86</u> 10
	- в том числе, природоохранного значения	га/%	- -	- -	- -
	- улицы, площади (кроме улиц и площадей микрорайонного значения)	га/%	- -	<u>3,31</u> 8	<u>3,31</u> 8
	- территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.)	га/%	<u>3,25</u> 7	<u>3,68</u> 8	<u>6,47</u> 15
	- другие территории	га/%	- -	- -	- -
2.	Население				
	Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел.	14 198	14 641	14 336
	- в усадебной застройке	тыс. чел.	0,340	0,305	-
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс. чел.	13 858	14 336	14 336
	Плотность населения	чел./га	408	442	432
	- в усадебной застройке	чел./га	187	76	-
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел./га	221	366	432
3.	Жилой фонд				
	Жилой фонд, всего в том числе:	тыс.м ² общей площади %	<u>398,09</u> 100	<u>417,73</u> 100	<u>399,43</u> 100
	- усадебной	тыс.м ² %	<u>20,4</u> 3	<u>18,3</u> 4	-
	- многоквартирной	тыс.м ² %	<u>377,69</u> 97	<u>399,43</u> 96	<u>399,43</u> 100
	Средняя жилищная обеспеченность, в том числе:	м ² /чел.	28,8	28,4	26,8
	- усадебной	м ² /чел.	29,7	30,1	26,9
	- многоквартирной	м ² /чел.	27,9	26,7	26,7

	Убытие жилого фонда	тыс. м ² общей площади	-	-	-
	Снос жилых домов для проведения реконструкции существующей застройки	тыс. м ² квартир	-	2,1 7	20,4 61
4.	Учреждения и предприятия обслуживания				
	Дошкольные учебные заведения	мест	-	549	538
	Общеобразовательные учебные заведения	учеников	270	1 955	1 914
	Средние специальные учебные заведения	учащихся	*	*	*
	Высшие учебные заведения	студентов	*	*	*
	Поликлиники	посещений в смену	341	351	344
	Спортивные залы общего использования	м ² площади пола	-	-	-
	Открытые плоскостные сооружения в жилом квартале (микрорайоне)	га	-	-	-
	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий в жилом квартале (микрорайоне)	м ² общей площади	-	-	-
	Библиотеки	тыс. единиц хранения	-	-	-
	Магазины	м ² торговой площади	1 420	1 464	1 434
	Предприятия общественного питания	мест	99	102	100
	Учреждения бытового обслуживания	раб. мест	28	29	29
	Оздоровительные учреждения	Мест	-	-	-
5.	Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				
	Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая, строящаяся) в том числе:	км	1,36	1,994	1,994
	- магистральные улицы общегородского значения	км	-	1,925	1,925
	- магистральные улицы районного значения	км	1,36	0,069	0,069
	Количество транспортных развязок в разных уровнях	ед.	-	-	-
	Количество подземных и надземных пешеходных переходов	ед.	-	-	-
	Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц) всего:	км	5,20	5,55	5,71
	в том числе:				
	- трамвай	км	3,18	3,53	3,69
	- троллейбус	км	0,67	0,67	0,67
	- автобус (маршрутное такси)	км	1,35	1,35	1,35
	Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц)	км/ км ²	0,068	0,051	0,051
	Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	83	635	898
	Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	*	*	*
	Открытые автостоянки для постоянного	машино-мест	1 245	765	643

	(временного) хранения легковых автомобилей				
6.	Инженерное оборудование				
	<i>Водоснабжение</i>				
	Водопотребление, всего	тыс. м ³ сутки	2,105	2,82	3,68
	<i>Канализация</i>				
	Суммарный объем сточных вод	тыс. м ³ сутки	0,20	0,85	1,26
	<i>Электроснабжение</i>				
	Потребление суммарное	МВт	5,8	6,4	8,12
	в том числе, на бытовые нужды	МВт	3,9	4,8	6,28
	Количество квартир, оборудованных электроплитами	ед.	*	*	*
	<i>Газоснабжение</i>				
	Расход газа, всего	млн. м ³ год	1,68	2,03	2,72
	- в том числе на коммунально-бытовые услуги	млн. м ³ год	1,38	1,61	1,94
	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 подготовке по различным причинам	га/% от тер.	= -	<u>1,32</u> 3	<u>8,32</u> 20
	Протяженность закрытых водостоков	км	*	*	*
8.	Охрана окружающей среды				
	Санитарно-защитные зоны, всего	га	-	-	-
	- в том числе, озелененные	га	-	-	-
9.	Ориентировочная стоимость строительства (указать в ценах какого года)				
	Общая стоимость жилищно-гражданского строительства	млн. грн.	*	*	*
	в том числе:				
	- жилищное	млн. грн.	*	*	*
	- учреждения и предприятия обслуживания	млн. грн.	*	*	*
	Улично-дорожная сеть и пассажирский транспорт	млн. грн.	*	*	*
	в том числе:				
	- улично-дорожная сеть, всего	млн. грн.	*	*	*
	- автомобильные туннели	млн. грн.	*	*	*
	- транспортные развязки в разных уровнях	млн. грн.	*	*	*
	- автостоянки и гаражи	млн. грн.	*	*	*
	Инженерное оборудование, всего	млн. грн.	*	*	*
	- водоснабжение	млн. грн.	*	*	*

- канализация	млн. грн.	*	*	*
- электроснабжение	млн. грн.	*	*	*
- связь и сигнализация	млн. грн.	*	*	*
- газоснабжение	млн. грн.	*	*	*
- теплоснабжение	млн. грн.	*	*	*
- инженерная подготовка	млн. грн.	*	*	*
- дождевая канализация	млн. грн.	*	*	*

* информация отсутствует

** прогнозируемая величина.