

1. Вступление.

Детальный план территории в границах Военного спуска, ул. Приморской, пер. Андросовского и Одесского торгового морского порта в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета №6012-VI от 24.12.2014г. «О разработке детального плана территории в границах Военного спуска, ул. Приморской, пер. Андросовского и Одесского торгового морского порта в г. Одессе».

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

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

В соответствии с заданием на разработку ДПТ, при разработке проекта необходимо предусмотреть реконструкцию части квартала под жилую и общественную застройку.

При разработке детального плана территории в границах Военного спуска, ул. Приморской, пер. Андросовского и Одесского торгового морского порта в г. Одессе, использованы технико-экономическими показателями проектов-аналогов, которые не противоречат решениям генерального плана и соответствуют государственным строительным нормам.

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативным документам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Состав и содержание детального плана территории»;
- ДБН 360-92** «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»;
- ДБН В.3.2-2-2009 «Жилые здания. Реконструкция и капитальный ремонт»;
- СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 «Жилые здания. Правила определения физического износа жилых зданий»;
- ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;
- ДБН В.2.2-4-97 «Здания и сооружения детских дошкольных учреждений»;
- ДБН В.2.2-3-97 «Здания и сооружения учебных заведений»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения»;
- ДБН В.2.2-23~2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли»;
- ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)»;
- ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины»;
- ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления»;
- ДБН Б.2.2-2-2008 «Состав, содержание, порядок разработки, согласования и

утверждения научно-проектной документации по определению и режимов использования зон охраны памятников архитектуры и градостроительства»;

– СанПиН 173-96 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов»;

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

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

– ГосСанПиН 145 «Содержание территорий населенных пунктов»;

– Правила благоустройства территории г. Одессы с изменениями;

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

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

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

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

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

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

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

При разработке настоящего детального плана территории использованы проектные решения ранее выполненного детального плана территории в границах: ул. Софиевская, спуск Маринеско, ул. Приморская и ул. Торговая в г. Одессе.

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

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

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

Территориально участок относится к Приморскому району г. Одессы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Краткая историческая справка

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

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

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

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

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

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

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

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

По ул. Старопортофранковской проходила граница зоны Порто-Франко.

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

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

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



Рис. 1.



Рис. 2.

Согласно научно-проектной документации "Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов города Одессы", в границах разработки настоящего детального плана территории имеется памятник градостроительства и архитектуры местного значения - 2-х этажный жилой дом, расположенный по ул. Приморская, 25. Согласно письма Управления охраны объектов культурного наследия от 10.04.2015г.

№01-13/1023г., в непосредственной близости от территории квартала в границах улиц Военный спуск, ул. Приморская, пер. Андросовского та Одесского морского торгового порта в г. Одесса размещаются здания, отнесенные к объектам культурного наследия, по следующим адресам:



Рис. 3.

- ул. Гоголя, 1/3 – Дом, где жил Герой Советского Союза, участник Парада Победы, генерал-лейтенант И.П. Рослый – занесенный к списку памятников истории местного значения решением Одесского облисполкома от 20.10.1987 № 490;
- ул. Гоголя, 2 – Дворец Бжоховского «Шахский» (ансамбль из трех сооружений), построенный в 1851-1822 по проекту архитектора Ф.В. Гонсиоровского – занесенный к списку памятников градостроительства и архитектуры местного значения решением Одесского облисполкома от 20.04.1982 № 230;
- ул. Гоголя, 4 – Доходный дом Бурназо, построенный в 1870 г. по проекту архитектора Ф.В. Гонсиоровского, занесенный к списку памятников градостроительства и архитектуры местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. № 580;
- ул. Преображенская, 2а – Дом (арх. Колович О.М.), в котором в 1889-1890 гг. жил Радецкий Ф.Ф. – герой Шипки, генерал, занесенный к списку памятников истории местного значения решением Одесского облисполкома от 25.12.1984 № 652;
- ул. Торговая, 6 – Доходный дом Русова, построенный по проекту архитектора Л.М. Чернигова, занесенный к списку памятников градостроительства и архитектуры местного значения решением Одесского облисполкома от 20.04.1982 № 230; Дом, где жили: в 1920-1937 гг. ученый химик, Герой Социалистического Труда, академик Г.К. Боресков; в 1920-1945 гг. известный математик, профессор Г.В. Костанди (1882-1945); в 1910-1941 гг. известный оперный певец, н.а. УССР, профессор Н.А. Селявин (1875-1942); в 1944-1979 гг. оперная певица н.а. УССР И.И. Воликовская (1902-1979); в 1944-1967 гг. оперный певец, з.а. УССР С. Данченко (1896-1964); в 1919-1995 гг. поэт И. Неверов, занесенный к списку памятников истории местного значения решением Одесского облисполкома от 20.10.1987 г. № 491;
- ул. Приморская, 37 – Здание административное, сооружена в 1906 г., по проекту архитектора Е.Я. Меснера, занесено к списку памятников градостроительства и архитектуры местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. № 580.

В непосредственной близости от территории разработки детального планирования имеются монументальные объекты культурного наследия.

Территория в границах разработки размещена в границах Центрального исторического ареала города Одессы, ее восточная часть размещена на территории зоны регулирования застройки портового участка, с запада территория граничит с комплексной охранной зоной исторического центра города Одессы, границы и режимы использования которых определены научно-проектной документацией, утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008 г. №728/0/16-08. Согласно п.11 приказа Министерства культуры Украины от 17.02.2012 г. № 122 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке историко-градостроительных обоснований» согласовании историко-градостроительных обоснований, в том числе по размещению объектов нового строительства на территории исторических ареалов, относится к полномочиям Министерства культуры Украины, как центрального органа исполнительной власти, который реализует государственную политику в сфере охраны культурного наследия.

Согласно п.3 ст.32 Закона Украины «Об охране культурного наследия», в границах исторических ареалов населенных пунктов, занесенных в Список исторических ареалов населенных мест Украины, запрещаются градостроительные, милиоративные, дорожные, земляные работы без разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия.

Согласно п.19, 22 ст. 5. Закона Украины «Об охране культурного наследия» согласование программ и проектов таких преобразований и работ, а также предоставление разрешений на проведение работ в исторических ареалах населенных мест относится к полномочиям центрального органа исполнительной власти – Министерства культуры Украины.

При проведении строительных работ необходимо обеспечить мероприятия по предотвращению негативного влияния на техническое состояние вышеуказанных памятников архитектуры и истории, которые расположены вблизи территории разработки настоящего проекта. Если во время проведения каких-либо земляных работ будет найдена находка археологического или исторического характера, исполнитель работ обязан остановить их

дальнейшее ведение и на протяжении одних суток уведомить о находке управление охраны объектов культурного наследия облгосадминистрации.

4. Оценка существующей ситуации.

Состояние окружающей среды.

Характеристика инженерно-строительных условий.

4.1. Климат.

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- расчетная 80 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

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

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 час;
- годовая суммарная радиация – 6857 МДж/м².

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

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

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

Таблица 1

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

Согласно строительно-климатическому районированию по ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 данная территория относится ко II, южно-восточному строительно-климатическому району, что соответствует по ДБН 360-92**, территории отнесенной к III Б подрайону III строительно-климатического района. Для которого ориентация окон жилых комнат односторонних квартир в пределах сектора горизонта от 310 до 50 и от 200 до 290 не допускается.

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

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

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

4.2. Геологическое строение.

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

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

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

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

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

Характерной особенностью рассматриваемой территории является наличие

естественных и искусственных осложняющих факторов.

По данным Управления инженерной защиты территории города и развития побережья, территория расположена в пределах оползнеопасного склона морского побережья и нижней морской террасы на участке сочленения с Хаджибейско-Куяльницкой пересыпью..

Геологический разрез сложен комплексом лимано-морских отложений, залегающих на размытой поверхности меотических глин. С поверхности отложения перекрыты насыпным слоем, мощность которого может достигать нескольких метров.

Грунтовые воды залегают близко к поверхности земли, и имеют тесную гидравлическую связь с уровнем Черного моря. Территория относится к подтопленной грунтовыми водами.

4.3. Инженерно-строительная оценка.

Инженерно-строительная оценка территории для градостроительства учитывает перечень основных мероприятий по инженерной подготовке. Осложняющими факторами, указанными в письме Управления инженерной защиты территории города и развития побережья №03-295 от 31.03.2015г., являются: подработка территории искусственными подземными выработками в известняках понтического возраста неогена «катакомбы, только в верхней части Военного спуска. Ниже - известняки отсутствуют. Широкое развитие получили - насыпные грунты, подтопление территории грунтовыми водами, гравитационные смещения грунтовых масс по склону и др.

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

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

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

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

Сети дождевой канализации на данной территории города отсутствуют.

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

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

4.4. Характеристика экологических условий.

Атмосферный воздух.

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

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

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

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

4.5. Грунты.

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

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

На рассматриваемой территории, по данным Одесского городского управления Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, установлено следующее: вдоль магистрали ул. Приморская наблюдается превышение допустимых уровней шума, в атмосферном воздухе превышение предельно допустимых концентраций оксида углерода, в пробах грунта - превышение предельно допустимых концентраций цинка, никеля.

4.6. Радиационное состояние.

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

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

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

4.7. Электромагнитный фон.

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

4.8. Акустический режим.

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

Магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения является ул. Приморская.

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

Основные характеристики акустической ситуации от автомагистралей приведены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование	Интенсивность движения (авт./час)	Средняя скорость движения, км/час	% грузового и общественного транспорта в потоке	Уровень шума на территории жилой застройки, дБ(А)	Превышение допустимого уровня шума, дБ(А)	Шумозащитный разрыв, м
ул. Приморская	1670	50	10	75	10	42

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

Данные параметры будут оставаться такими и на перспективу с возможностью их уменьшения на 10 %, за счет выполнения мероприятий по реконструкции транспортной системы. Снижение уровня шума до нормативного может быть достигнуто за счет применения строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов.

В пределах границ разработки прокладка новых магистральных улиц не планируется.

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

Таблица 3

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

Средняя скорость движения поездов - 30 км/час.

Расчетный эквивалент уровня звука (шума) – 55 дБА.

Уровень акустического загрязнения – 69 дБА.

Превышение допустимого уровня шума – 14 дБА.

Территориальный разрыв шумозащитного пространства – 80 м.

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

5. Оценка существующей ситуации.

5.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория расположена в Приморском административном районе города и ограничена:

- с северо-востока – ул. Приморской, Военным спуском;
- с юго-востока – ул. Военным спуском;
- с северо-запада – Андросовским проулком.

Территория разработки настоящего ДПТ входит в границы Центрального исторического ареала г. Одессы, комплексную охранную зону исторического центра г. Одессы. С северо-востока граничит с зоной регулирования застройки Портового участка.

Перечень объектов культурного наследия указан в разделе «Краткая историческая справка».

Общая территория в границах разработки ДПТ составляет 7,41га. Красные линии совпадают с линией застройки и проходят по фасадам зданий. Площадь территории в границах существующих красных линий кварталов составляет 6,31га.



Рис. 4. Существующая ситуация Вид на Одесский торговый морской порт

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

На данной территории имеются такие инженерные факторы, как оползни, эрозия почвы, подтопливаемые участки. В подземном пространстве имеются искусственные выработки и пустоты естественного и искусственного происхождения.

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



Рис. 5. Существующее состояние. Зеленая зона в районе пересечения ул. Приморской и Военного спуска

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



Рис. 6. Дворец Бжозовского "Шахский" - памятник градостроительства и архитектуры местного значения

Территории склонов в настоящее время озеленены. Участки, отнесенные к природно-заповедному фонду Украины – отсутствуют.

Существующая пешеходная сеть склонов имеет неудовлетворительное состояние, местами разрушена.



Рис. 7. Разрушенная бетонная лестница склонов



Рис. 8. Разрушенная бетонная лестница склонов



Рис. 9. Разрушенная бетонная лестница склонов

В соответствии с материалами действующего генерального плана, ул. Приморская являются магистральными улицами общегородского значения.

Количество населения, которое проживает в настоящее время на рассматриваемой территории составляет 249 чел. Плотность населения в границах красных линий на настоящее время составляет 71 чел./га.

Перечень основных жилых домов, размещенных в настоящее время на рассматриваемой территории, приведен в таблице 4.

Таблица 4

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
Жилые дома		
1	2-х этажный многоквартирный жилой дом с административными помещениями	ул. Приморская, 32
2	1-но этажный многоквартирный жилой дом с административными помещениями	ул. Приморская, 32
3	1-но, 2-х этажный многоквартирный жилой дом с административными помещениями	ул. Приморская, 32
4	1-но, 2-х этажный многоквартирный жилой дом с административными помещениями	ул. Приморская, 32
5	1-но, 2-х этажный многоквартирный жилой дом	ул. Приморская, 22
6	2-х этажный многоквартирный жилой дом с	ул. Приморская, 20

	административными помещениями	
7	1-но этажный многоквартирный жилой дом с административными помещениями	ул. Приморская, 20
8	3-х этажный многоквартирный жилой дом с административными помещениями	ул. Приморская, 23
9	2-х этажный многоквартирный жилой дом с административными помещениями	ул. Приморская, 25
10	2-х этажный многоквартирный жилой дом с административными помещениями	ул. Приморская, 29
11	3-х этажный многоквартирный жилой дом с административными помещениями	ул. Приморская, 29
12	2-х этажный многоквартирный жилой дом с административными помещениями	ул. Приморская, 29
13	1-но этажный многоквартирный жилой дом	ул. Приморская, 31
14	1-но этажный многоквартирный жилой дом	ул. Приморская, 31А
15	1-но этажный многоквартирный жилой дом	ул. Приморская, 31
16	2-х этажный многоквартирный жилой дом с административными помещениями	ул. Приморская, 33

Одно-, двухэтажный многоквартирный жилой дом, расположенный по ул. Приморская, 22, согласно информации Приморской районной администрации от 16.04.2015г. №01-11/326, является аварийным. На момент разработки настоящего проекта - отселен.

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

Придомовые территории имеющихся жилых домов находятся в неудовлетворительном состоянии: отсутствуют площадки различного назначения, места для хранения автомобилей.

Перечень зданий общественного назначения предоставлен в таблице 5.

Таблица 5

№№	Наименование	Адрес
1	2	3
1	Хозяйственные корпуса	
2	Автосервис	ул. Приморская, 32А
3	Административное здание - Военная часть, Одесский отряд морской охраны	ул. Приморская, 26
4	Административное здание - Мотоцентр "МотоДоктор"	ул. Приморская, 24
5	Административное здание	ул. Приморская, 24
6	Административные здания	
7	Административное здание - Торговая компания, ПАО "Злагода" - магазин спецодежды, ООО Стецкевич - Спецодежда - Морская компания, ООО Чайка групп	ул. Приморская, 26
8	Хозяйственный корпус	Военный спуск, 4
9	Административное здание - "Одессаэлектромаш"	ул. Приморская, 27
10	Административное здание - "Одессаэлектромаш"	ул. Приморская, 27
11	Трансформаторная подстанция	
12	Гараж для хранения легкового транспорта	

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

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



Рис. 10. Аварийный многоквартирный жилой дом, расположенный по ул. Приморская

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

На территории размещаются одноэтажные и малоэтажные общественные здания (в основном торгового назначения), здания и сооружения коммунального хозяйства: ТП, ГРП (ШРП), индивидуальные гаражи и т. п.

В таблице 6 указаны участки, 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 головой РГА или решение местного совета			Правоустанав. документы
			Дата	Номер		
1	Пересечение ул. Приморской и Военного спуска	0,4755	15.07.2005	4276- V	Решение Одесского городского совета	Для проектирования, строительства и эксплуатации бизнес-центра
2	Пересечение ул. Приморской и Военного спуска	0,0408	15.07.2005	4276- V	Решение Одесского городского совета	Для проектирования, строительства и эксплуатации бизнес-центра
3	Ул. Приморская, 27	0,1740	20.04.2004	2477- XXIV	Решение Одесского городского совета	Для эксплуатации и обслуживания административного здания и вспомогательных сооружений
4	Ул. Приморская, 31А	0,0836	04.07.2007	1429- V	Решение Одесского городского совета	Для эксплуатации административно- складских помещений
5	Ул. Приморская, 24	0,0286	14.04.2010	4276- V	Решение Одесского городского совета	Для эксплуатации административно- складских помещений
6	Ул. Приморская, 24	0,3958	14.04.2010	4276- V	Решение Одесского городского совета	Для эксплуатации административно- складских помещений

Проектными решениями детального плана территории предусмотрено:

- **сохранить границы земельных участков, на которые имеются правоустанавливающие документы без изменений их границ;**

- **в дальнейшем, при разработке детального плана территории не использовать данные о земельных участках: №1, 2.**

Размещение земельных участков №1, 2 противоречат решениям Генерального плана г. Одессы, в части создания территории зеленых насаждений общего пользования - сквера по Военному спуску.

5.2. Инженерное оснащение.

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

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

территории микрорайона, планируется прокладка новых инженерных сетей.

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

Инженерная инфраструктура включает в себя наличие инженерных объектов, трансформаторные подстанции, ГРП и подземные резервуары запаса воды для пожаротушения. Эта инфраструктура будет иметь развитие в процессе размещения гражданских объектов на территории микрорайона.

5.3. Транспорт.

В пределах границ разработки ДТП материалами действующего генерального плана магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения в настоящее время является ул. Приморская. На расчетный срок действия генерального плана ул. Приморская должна быть реконструирована.

Военный спуск и переулочек Андросовского - сохраняются в статусе жилой.

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

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

Техническая характеристика маршрутов общественного транспорта представлена ниже.

Таблица 9

№ маршрута	Маршрут	Протяженность (км)	Скорость движения (км/час)	Интервал движения (мин.)	Количество подвижного состава будни выходные (единиц)
1	2	3	4	5	6
Автобусные маршруты					
100а	Ул. Высоцкого - ЖД вокзал	37,8	23,6	20	<u>7</u> 7
110	Сан. Куяльник - ЦПУ вокзал	26,0	17,0	23	<u>4</u> 4
144	ЖД вокзал - Деткомбинат	36,2	20,1	37	<u>3</u> 1
155	Ул. Паустовского - ЖД вокзал	38,8	20,4	56	<u>2</u> -
190	Ул. Паустовского - ЖД вокзал	43,0	25,3	4	<u>30</u> <u>28</u>
120	Ул. Паустовского - ЖД вокзал	44,0	24,4	8	<u>14</u> <u>13</u>
210	Ж/М Школьный - ЦПУ "Мост"	31,9	18,2	3	<u>32</u> <u>27</u>
Троллейбус					
10	25-й Чапаевской дивизии - ул. Решильевская	25,3	14,5	8-9	<u>15</u>

5.4. Озеленение и благоустройство.

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

Решением Программы развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013г.г. в границах участка разработки ДПТ определена территория, предназначенная под разбивку новой зеленой зоны общего пользования. Согласно перечню таблицы №2.9-2 тома V действующего генерального плана города Одессы, **площадь зеленых насаждений общего пользования сквера по Военному спуску после проведения инвентаризации и паспортизации составит - 0,449га.**

В указанных границах отсутствуют территории и растения – ботанические памятники природно-заповедного фонда.

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

В границах зоны влияния имеется озелененная территория общего пользования - Бульвар Жванецкого (бывший бульвар Искусств) находится на обслуживании в КП «Горзелентрест».

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

Благоустройство участков общего пользования будет включать в себя устройство аллей и площадок, предназначенных для отдыха взрослого населения и игр детей. Благоустройство выполнить, согласно проекта в установленном законодательством порядке. Предусматривается установка светильников и урн для мусора.

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительно-монтажных работ.

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

На востоке территория, разработанная ДПТ, граничит с территорией охраняемого ландшафта (озелененная территория Приморского бульвара).

5.5. Планировочные ограничения.

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

Существующие:

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

- судоремонтный комплекс «Украина» - предприятие III класса вредности, имеет СЗЗ – 300м;

- промышленные предприятия IV-V класса вредности – 100-50м;

- подъездные пути железной дороги – имеют СЗЗ – 50.

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

Санитарный разрыв от оборудования автозаправочной станции по ул. Приморской, 16а (топливно-раздаточных колонок, резервуаров для хранения топлива) и очистных сооружений средней мощности (количество заправок в сутки - 150) до общественных зданий составляет 25м. Согласно п. 7.9* ДБН 360-92**, величина санитарного разрыва АЗС установлена 25 м с учетом того факта, что оборудование, которое применено в данной АЗС сертифицировано, что подтверждается Разрешением Территориального управления Госгорпромнадзора от 09.08.2012г. №604.12.51 (см. Приложение).

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

Прогнозируемые:

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

- судоремонтный комплекс «Украина» - предприятие III класса вредности, будет иметь после модернизации СЗЗ – 100м;
- подъездные пути железной дороги – имеют СЗЗ – 50;
- зона акустического влияния железной дороги - 69 дБ;
- зона акустического влияния автодороги - 75 дБ;

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

Санитарный разрыв от оборудования автозаправочной станции по ул. Приморской, 16а (топливно-раздаточных колонок, резервуаров для хранения топлива) и очистных сооружений средней мощности (количество заправок в сутки - 150) до общественных зданий составляет 25м. Согласно п. 7.9* ДБН 360-92**, величина санитарного разрыва АЗС установлена 25м с учетом того факта, что оборудование, которое применено в данной АЗС сертифицировано, что подтверждается Разрешением Территориального управления Госгорпромнадзора от 09.08.2012г. №604.12.51 (см. Приложение). Для очистки сточных вод применен фильтр-сепаратор сточных вод марки «ОАЗИС OIL СН-А-3» продуктивностью – до 3л/сек. Санитарно-защитная зона составляет – 15 м (см. Приложение).

Промышленные предприятия IV-V класса вредности подлежат модернизации и реконструкции с последующим уменьшением или отсутствием санитарно-защитной зоны.

- расстояние от объектов инфраструктуры

Существующие и прогнозируемые:

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

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

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

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

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

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

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

Существующие и прогнозируемые:

В границах территории разработки отсутствуют подземные и открытые источники

водоснабжения, водозаборные и водоочистные сооружения, водоводы, объекты оздоровительного назначения.

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

Существующие:

В границах разработки настоящего проекта и в зоне влияния настоящего проекта, имеются объекты культурного наследия.

Охранная зона недвижимых памятников культурного наследия составляет 50,0м (согласно п. 3 Временной инструкции об организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской РСР, утвержденной Госстроем УРСР и Министерством культуры УРСР по согласованию с Украинским обществом охраны памятников истории и культуры от 09.08.1968г.).

Прогнозируемые:

В границах разработки настоящего проекта и в зоне влияния настоящего проекта, имеются объекты культурного наследия.

Охранная зона недвижимых памятников культурного наследия составляет 50,0м (согласно п. 3 Временной инструкции об организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской РСР, утвержденной Госстроем УРСР и Министерством культуры УРСР по согласованию с Украинским обществом охраны памятников истории и культуры от 09.08.1968г.).

Согласно письма Управления охраны объектов культурного наследия от 10.04.2015г. №01-13/1023, территория разработки относится к Центральному историческому ареалу города Одессы.

На часть рассматриваемой территории распространяются требования комплексной охранной зоны исторического центра города Одессы. С юго-востока часть рассматриваемой территории находится в границах территории памятника градостроительства "Старая Одесса". С северо-востока часть рассматриваемой территории находится в границах зоны регулирования застройки Портового участка Одесского торгового морского порта.

Участки археологических территорий в границах разработки ДПТ отсутствуют.

Согласно разделу 6 «Сохранение и охрана историко-культурного наследия» тома IV «Территориальное развитие и архитектурно-планировочная организация территории. Жилищное строительство. Система общественного обслуживания» Генерального плана города Одессы, утверждённого решением Одесского городского совета от 25.03.2015г. №6489-VI, режимы использования вышеуказанных территорий определены, согласно материалам научно-исследовательской работы «Историко-архитектурного опорного плана, проекта зон охраны памятников, определение границ и режимов использования исторических ареалов г. Одессы», которые разработаны Научно-исследовательским институтом памятниковоохранных исследований (г. Киев) в 2007г., и утверждены приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08 (см. Приложение).

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

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

Прогнозируемые:

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

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

Существующие и прогнозируемые:

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

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

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

Существующие и прогнозируемые:

Территория Одесского отряда морской охраны, Государственной пограничной службы Украины.

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

- границы красных линий улиц

Существующие и прогнозируемые:

Ширина улиц в границах красных линий составляет:

ул. Приморская – 20,0м;

Военный спуск – 30,0м;

Андросовский переулок – 30,0м.

- гранично допустимая высота зданий

Прогнозируемые:

В границах разработки ДПТ ограничена высота зданий над уровнем дневной поверхности земли в соответствии с требованиями, указанными в научно-проектной документации "Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ и режимов использования исторических ареалов г. Одессы», которая разработана Научно-исследовательским институтом памятниковоохранных исследований (г. Киев) в 2007г., и утверждены приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08, а также в главе 6 тома 4 пояснительной записки к генеральному плану г. Одессы:

- для рядовых зданий и сооружений, которые расположены на красной линии – 18,6 м;

- для акцентных зданий и сооружений, которые расположены на углах кварталов – 21,3 м;

- для зданий и сооружений, которые расположены в глубине кварталов – видимая часть не более 62% высоты зданий, которые расположены на красной линии.

Северо-восточная часть рассматриваемой территории расположена в границах зоны регулирования застройки Портового участка. Высота зданий на территории зоны регулирования застройки Портового участка не должна превышать существующее здание Морского вокзала.

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

- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)

Существующие и прогнозируемые:

Максимально допустимая плотность населения на участках многоквартирной

застройки (в пределах жилых кварталов) не должна превышать 450 чел./га.

- отступ до границ красных и линий регулирования застройки

Существующие и прогнозируемые:

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

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

- минимально допустимые расстояния до существующих зданий и сооружений

Существующие и прогнозируемые:

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

6. Использование территории.

Существующая планировочная структура – квартальная система застройки.

Существующая застройка:

– верхнее плато – преобладают жилые дома и общественные здания, размещенные по периметру кварталов. Как правило, организованы в виде дворов, где основные дома располагаются вдоль улиц, а в глубине дворов – подсобные или реконструированные ранее здания.

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

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

Территория в границах разработки по назначению подразделяется на следующие виды:

- территория рекреационного назначения;
- территория озелененных территорий в границах санитарно-защитных зон промышленных предприятий;
- территория общественной застройки;
- территория многоквартирной жилой застройки.

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

Таблица 10

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
	Территория в границах разработки ДПТ, в том числе:	7,41	100%
1	В границах красных линий, в том числе:	6,24	84
1.1	Территория рекреационного назначения	1,02	14
1.2	Территория озелененных территорий в границах санитарно-защитных зон промышленных предприятий	0,5	7
1.3	Территория общественной застройки, в том числе:	2,60	35
	общегородского значения	1,29	17
	микрорайонного значения	1,31	18
1.4	Территория жилой застройки, в том числе:	2,12	28

	многоквартирная застройка	2,12	28
2	За границами красных линий, в том числе:	1,17	16
	Территории, занятые улицами	0,85	11
	Территории озелененные в границах транспортной зоны	0,32	5

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

Структура застройки.

Территория в границах разработки по назначению на период 3-7 лет подразделяется на следующие виды:

- территория рекреационного назначения;
- территория общественной застройки;
- территория многоквартирной жилой застройки.

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

Таблица 11

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
	Территория в границах разработки ДПТ, в том числе:	7,41	100%
1	В границах красных линий, в том числе:	6,31	85
1.1	Территория рекреационного назначения	1,52	21
1.2	Территория озелененных территорий в границах санитарно-защитных зон промышленных предприятий	-	-
1.3	Территория общественной застройки, в том числе:	2,86	39
	общегородского значения	1,29	17
	микрорайонного значения	1,57	22
1.4	Территория жилой застройки, в том числе:	1,93	25
	многоквартирная застройка	1,93	25
2	За границами красных линий, в том числе:	1,10	15
	Территории, занятые улицами	0,74	10
	Территории озелененные в границах транспортной зоны	0,27	5

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

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

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

Таблица 12

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
	Территория в границах разработки ДПТ, в том числе:	7,41	100%
1	В границах красных линий, в том числе:	6,31	85
1.1	Территория рекреационного назначения	1,52	21
1.2	Территория озелененных территорий в границах санитарно-защитных зон промышленных предприятий	-	-
1.3	Территория общественной застройки, в том числе:	3,21	43
	общегородского значения	1,29	17
	микрорайонного значения	1,92	26
1.4	Территория жилой застройки, в том числе:	1,58	21
	Многоквартирная застройка	1,58	21
2	За границами красных линий, в том числе:	1,10	15
	Территории, занятые улицами	0,74	10
	Территории озелененные в границах транспортной зоны	0,27	5

7. Характеристика видов использования территории.

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

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

Данная зона характеризуется смешанной жилищно-общественной застройкой, сформированной многоквартирной мало- и среднеэтажной застройкой. На этой территории размещаются основные административные, общественные деловые учреждения, учебные заведения и заведения культуры. В то же время, близость порта с предприятиями и сооружениями, отложили свой отпечаток на сложившуюся застройку на данной территории.

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

Дисгармонирующим фактором является наличие производственных предприятий.

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

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

7.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.

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

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

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

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

Границами функциональных зон приняты:

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

При выполнении схемы функционального зонирования разрабатываемой территории, принималось во внимание расположение вышеуказанной территории в границах Центрального исторического ареала города Одессы.

Постановлением Кабинета Министров Украины от 26.04.2001г. №878 г. Одесса включен в Список исторических населенных городов Украины.

Исторический ареал – это наиболее освоенная в прошлом и хорошо сохранный часть территории населенного места, что отличается традиционным характером окружения и значительным количеством объектов культурного наследия от других, менее освоенных или плохо сохранных частей населенного места. Исторический ареал есть специально выделенной в населенном месте территорией историко-культурного значения с утвержденными границами, которые фиксируются во всех землеустроительных и градостроительных документах и рассматривается как специфический объект градостроительного проектирования. Соответственно к нормативно-правовым актам, что регулируют вопрос определения и использования территории исторических ареалов, определено два исторических ареала в границах города:

- 1. Центральный исторический ареал.**
- 2. Исторический ареал «Французский бульвар».**

Границы Центрального исторического ареала проходят по улицам Мечникова, Мясоедовской, охватывают территорию комплекса памятников архитектуры по улице Мясоедовской, 32, по улицах Богдана Хмельницкого, Мечникова охватывает территорию комплекса памятников архитектуры по улице Мечникова, 90-92, по улице

Прохоровской, Разумовской, переулку Манежному, улицах Мечникова, Ленинградской, 10-го Апреля, Дидрихсона, Композитора Нищинского, Манежной, охватывая территорию комплекса памятников архитектуры по улице Манежная, 32, по улице Манежная, Ольгиевскому спуску, переулку Митракова, улице Приморской, по линии пирсов и причалов порта в границах от Практической к Карантинной гаваней включительно, по улице Черноморской, Спортивному переулку, улице Семинарской, переулку Пироговскому, улице Пироговской, Старосенной, Водопроводной, вдоль южной границы парка Иллича к улице Мечникова.

Участок разработки ДПТ подразделяется на различные типы зон и подзон.

- **Зона «ТР»** (транспортной инфраструктуры) представлена подзоной «ТР-2»;
- **Зона «ИК»** (зона земель историко-культурного назначения) представлена подзоной «ИК»;
- **Зона «Р»** (ландшафтно-рекреационные зоны) представлена подзоной «Р-3» (рекреационные зоны озелененных территорий общего пользования).

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

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

Допустимые виды использования могут быть разрешены при условии специального согласования.

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

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

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

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

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ выделены следующие территориальные зоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-

Таблица 13

I. Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-2	Вторая зона транспортной инфраструктуры.
II. Зона земель историко-культурного назначения:	
ИК	Зона земель историко-культурного назначения.
III. Ландшафтно-рекреационные зоны:	
Р-3	Рекреационная зона озелененных территорий общего пользования.

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

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

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

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

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

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

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

- благоустройство территорий (склоны) общего пользования с устройством новых и восстановлением существующих пешеходных дорожек, устройством смотровых площадок для отдыха и площадок для занятия физкультурой с восстановлением пешеходных лестниц;
- реконструкцию транспортной инфраструктуры с расширением проезжей части ул. Приморской;
- реконструкцию существующего 3-х этажного административного здания с пристройкой 3-х-8-ми этажей;
- строительство 3-х-8-ми многофункционального здания;
- строительство 5-ти этажного трехсекционного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными административными помещениями на месте малоценной жилой застройки;
- строительство 5-ти этажного двухсекционного многоэтажного жилого дома на месте административного здания по ул. Приморская;
- перенос существующей трансформаторной подстанции «Андросовский» на территорию вблизи строительства многофункционального здания;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, наружного освещения, благоустройство территорий и озеленение, устройство новой и модернизации существующей системы отведения ливневых стоков,
- устройство пешеходных аллей и дорожек, площадок для отдыха взрослого населения и детских площадок на общедоступных рекреационных территориях;
- устройство подпорной стены вдоль запланированной алеи на территории

озелененной территории общего пользования (парка);

- определение мероприятий, необходимых для обеспечения движения маломобильных групп населения;
- обеспечение минимизации отрицательного влияния на природную среду решений, принятых при планировании и застройки территорий;
- санация рассматриваемой территории и упорядочение способов хранения автотранспорта.

Размещение на данной территории новых промышленных предприятий, имеющих санитарно-защитные зоны, решениями, принятыми при разработке настоящего ДПТ на оба временных этапа не планируется.

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

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

8.1. Режим использования территорий зон охранных памятников

В границах улиц и зоне влияния территорий разрабатываемого проекта имеются памятники градостроительства и архитектуры местного значения. На вышеуказанные здания и сооружения распространяется действие Закона Украины «Об охране объектов культурного наследия» в части обеспечения мероприятий о защите объектов культурного наследия, сохранении традиционного характера среды исторического населенного пункта, ограничение строительных, земельных и других работ, которые негативно влияют на состояние объектов культурного наследия и их исторического окружения.

В непосредственной близости от территории квартала в границах улиц Военный спуск, ул. Приморская, пер. Андросовского та Одесского морского торгового порта в г. Одесса размещаются здания, согласно письма Управления охраны объектов культурного наследия от 10.04.2015 г. № 01-13/1023, отнесенные к объектам культурного наследия, по следующим адресам:

- ул. Гоголя, 1/3 – Дом, где жил Герой Советского Союза, участник Парада Победы, генерал-лейтенант И.П.Рослый – занесенный к списку памятников истории местного значения решением Одесского облисполкома от 20.10.1987 № 490;

- ул. Гоголя, 2 – Дворец Бжоховского «Шахский» (ансамбль из трех сооружений), построенный в 1851-1822 по проекту архитектора Ф.В. Гонсиоровского – занесенный к списку памятников градостроительства и архитектуры местного значения решением Одесского облисполкома от 20.04.1982 № 230;

- ул. Гоголя, 4 – Доходный дом Бурназо, построенный в 1870 г. по проекту архитектора Ф.В. Гонсиоровского, занесенный к списку памятников градостроительства и архитектуры местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. № 580;

- ул. Преображенская, 2а – Дом (арх. Колович О.М.), в котором в 1889-1890 гг. жил Радецкий Ф.Ф. – герой Шипки, генерал, занесенный к списку памятников истории местного значения решением Одесского облисполкома от 25.12.1984 № 652;

- ул. Торговая, 6 – Доходный дом Русова, построенный по проекту архитектора Л.М. Чернигова, занесенный к списку памятников градостроительства и архитектуры местного значения решением Одесского облисполкома от 20.04.1982 № 230; Дом, где жили: в 1920-1937 гг. ученый химик, Герой Социалистического Труда, академик Г.К. Боресков; в 1920-1945 гг. известный математик, профессор Г.В. Костанди (1882-1945); в 1910-1941 гг. известный оперный певец, н.а. УССР, профессор Н.А. Селявин (1875-1942); в 1944-1979 гг. оперная певица н.а. УССР И.И. Воликовская (1902-1979); в 1944-1967 гг. оперный певец, з.а.

УССР С. Данченко (1896-1964); в 1919-1995 гг. поэт И. Неверов, занесенный к списку памятников истории местного значения решением Одесского облисполкома от 20.10.1987 г. № 491;

- ул. Приморская, 37 – Здание административное, сооружена в 1906 г., по проекту архитектора Е.Я. Меснера, занесено к списку памятников градостроительства и архитектуры местного значения решением Одесского облисполкома от 27.12.1991 г. № 580.

В соответствии со ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия», с целью защиты традиционного характера среды отдельных памятников, вокруг них должны устанавливаться зоны охраны памятников: охранные зоны.

Согласно п. 3 «А. Охранные зоны» Временной инструкции по организации охранных зон и зон регулирования застройки для памятников культуры Украинской ССР, утвержденная Госстроем УССР и Министерством культуры УССР по согласованию Украинского общества охраны памятников истории и культуры от 09.08.1968г., границы охранных зон определяются с учетом существующих границ (улицы, кварталы, скверы и др.) и исторической топографии местности. Наименьшим отдалением границы охранный зоны от памятника следует считать – 50,0м.

Согласно п. 3.4 ДБН Б.2.2-2-2008, в охранный зоне при согласовании с соответствующим органом охраны культурного наследия и соответствующим органом по вопросам градостроительства и архитектуры могут выполняться:

- работы, связанные с сохранением, реабилитацией и восстановлением зданий и сооружений, перепланирование и отделка, формирующие историческую среду памятника;

- устройство дорог и дорожек, в отдельных случаях небольших автостоянок, внешнего освещения, озеленение и отделка, размещение рекламы, установления информационных стендов и витрин, относящихся к памятнику, и обеспечение других форм благоустройства, вызванных условиями современного использования, но только такими, которые не нарушают традиционного характера среды памятника и природного ландшафта, который подчинен памятнику;

- земельные работы, если они не нарушают среду памятника и имеющихся археологических объектов;

- замена предприятий, мастерских, складов, которые выводят из зоны, и зданий, которые сносятся, зданиями и сооружениями или зелеными насаждениями, которые не мешают визуальному восприятию и сохранению памятника, и не нарушают ее окружения;

- выборочные реконструкция и увеличение размеров отдельных зданий, которые не нарушают традиционный характер среды, в соответствии с разработанными и согласованными историко-градостроительными обоснованиями;

- новое строительство возможно лишь в исключительных случаях и только по проектам, разработанным на основании историко-градостроительных обоснований и согласованными с соответствующими государственными органами охраны культурного наследия.

Согласно п.19, 22 ст. 5. Закона Украины «Об охране культурного наследия» согласование программ и проектов таких преобразований и работ, а также предоставление разрешений на проведение работ в исторических ореалах населенных мест относится к полномочиям центрального органа исполнительной власти – Министерства культуры Украины.

Согласно ст. 22 Закона Украины «Об охране культурного наследия», памятники, их части, связанное с ними движимое и недвижимое имущество запрещается сносить, изменять, заменять, передвигать (переносить) на другие места.

Согласно п. 2 ст. 26 Закона Украины «Об охране культурного наследия», консервация, реставрация, реабилитация, музеефикация, ремонт и приспособление памятников местного значения осуществляются при наличии письменного согласования органа исполнительной власти областных государственных администраций в соответствии с их компетенцией, на основании согласованной с ними научно-проектной документации.

Разработке проектов консервации, реставрации, реабилитации, музеефикации, ремонта и приспособления памятников предшествует проведение необходимых научно-

исследовательских работ, в том числе археологических и геологических.

Согласно ст. 36 Закона Украины «Об охране культурного наследия», если во время проведения каких-либо земляных работ будет выявлено находку археологического или исторического характера, исполнитель работ обязан приостановить их дальнейшее ведение и на протяжении одного дня сообщить о находке Управление культуры национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Государственного органа охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.

Согласно п.3 ст.32 Закона Украины «Об охране культурного наследия», в границах исторических ареалов населенных пунктов, занесенных в Список исторических ареалов населенных мест Украины, запрещаются градостроительные, милиоративные, дорожные, земляные работы без разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия.

При проведении строительных работ необходимо обеспечить мероприятия по предотвращению негативного влияния на техническое состояние вышеуказанных памятников архитектуры и истории, которые расположены вблизи территории разработки настоящего проекта. Если во время проведения каких-либо земляных работ будет найдена находка археологического или исторического характера, исполнитель работ обязан остановить их дальнейшее ведение и на протяжении суток уведомить о находке управление охраны объектов культурного наследия облгосадминистрации.

Рассматриваемая территория размещена в границах **Центрального исторического ареала города Одессы**, ее северо-восточная часть размещена на территории **зоны регулирования застройки портового участка**. Территория расположена в пределах **комплексной охранной зоны исторического центра города Одессы**, границы и режимы, использования которых определены научно-проектной документацией, утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08. Согласно п.11 приказа Министерства культуры Украины от 17.02.2012г. № 122 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке историко-градостроительных обоснований» согласовании историко-градостроительных обоснований, в том числе по размещению объектов нового строительства на территории исторических ареалов, относится к полномочиям Министерства культуры Украины, как центрального органа исполнительной власти, которая реализует государственную политику в сфере охраны культурного наследия.

8.2. Режим использования территорий зон регулирования застройки

Для всех территорий зон регулирования застройки режим использования территорий предусматривает осуществления реконструкций зданий и сооружений. Степень реконструкции определяется ценностью существующих объектов культурного наследия, расположением зоны в исторических ареалах или за их границами, особенностями объемно-пространственного устройства, а также соответственно к требованиям сохранения традиционного характера окружения.

В зоне регулирования застройки сохраняются ценные исторические планировки и застройки, озеленения и благоустройства, выразительные элементы ландшафта; закрепляются и воспроизводятся значения памятников в архитектурно-пространственной организации исторической среды; обеспечиваются благоприятные условия осмотра памятников и исторического ареалу в целом. На всех участках зоны регулирования застройки должно быть обеспечено соответствие новых застроек и сооружений архитектурской среды по масштабным параметрам.

Запрещается размещение новых промышленных предприятий, транспортных, складских и других сооружений, которые создают большие грузовые потоки, засоряют воздушный и водный бассейны. Ограничивают строительство транспортных магистралей, развязок, эстакад, мостов и других инженерных сооружений, которые могут исказить традиционный характер окружения.

В зонах регулирования застройки новые здания регламентируются по расположению, приемам организации, высотой, длиной фасадов, масштабом, характером членений, пластичным и цветовым решением, функциональным использованием.

- на территории зоны регулирования застройки Портового участка любые новые здания и сооружения по высоте не должны превышать существующее здание Морского вокзала;

- на территории зоны регулирования застройки на Молдованке новые здания по высоте не должны превышать 48 метров.

В случае строительства новых или реконструкций с расширением существующих зданий и сооружений в границах зон регулирования застройки необходимы всесторонние композиционные обоснования решений относительно этажности, типа домов, размещения, композиционных связей с историческим центром, которые должны выполняться в рамках предпроектных проработок или историко-градостроительного обоснования.

8.3. Границы и режимы использования исторических ареалов г. Одесса

Исторический ареал – это более освоенная в прошлом и хорошо сохраненная часть территории населенного места, что отличается традиционным характером окружения и значительным количеством объектов культурного наследия от других, менее освоенных или плохо сохраненных частей населенного места. Исторический ареал есть специально выделенной в населенном месте территорией историческо-культурного значения с утвержденными границами, которые фиксируются во всех землеустроительных и градостроительных документах и рассматривается как специфический объект градостроительного проектирования. Соответственно к нормативно-правовым актам, что регулируют вопрос определения и использования территории исторических ареалов, определено два исторических ареала в границах города:

1. Центральный исторический ареал.
2. Исторический ареал «Французский бульвар».

Границы Центрального исторического ареала.

Центральный исторический ареал: границы проходят по улицам Мечникова, Мясоедовской, охватывает территорию комплекса памятников архитектуры по улице Мясоедовской, 32, по улицам Богдана Хмельницкого, Мечникова охватывает территорию комплекса памятников архитектуры по улице Мечникова, 90-92, по улице Прохоровской, Разумовской проулку Манежному, улицам Мечникова, Ленинградской, 10-го Апреля, Дидрихсона, Композитора Нищинского, Манежной, охватывая территорию комплекса памятников архитектуры по улице Манежная, 32, по улице Манежная, Ольгиевскому спуску, проулку Митракова, улице Приморской, по линии пирсов и причалов порта в границах от Практической к Карантинной гаваней включительно, по улице Черноморской, Спортивному переулку, улице Семинарской, переулку Пироговский, улице Пироговской, Старосенная, Водопроводной, вдоль южной границы парка Иллича к улице Мечникова.

8.4. Режим использования территории комплексной охранной зоны исторического центра

На территории комплексной охраняемой зоны исторического центра полностью сохраняются памятники и объекты культурного наследия, обеспечивается охрана традиционного характера окружения: ландшафта, исторично сформированных планировок, парцелляции, застройки, ценных элементов историчного благоустройства, которые подлежат учету при проведении тщательной историко-архитектурной инвентаризации территории зоны. Здесь, соответственно к Государственным строительным норм, допускается только регенерация, что включает реставрацию и приспособление памятников, сохранение фоновой застройки, воспроизведение потерянных ценных объектов, а именно отдельных строений и сооружений или их элементов (лютеранской кирхи по улице Новосельского, крыш, окончаний, краеугольных башенок некоторых зданий), а также сохранение ландшафта. Регенерация обеспечивает сохранение видового раскрытия исторических ансамблей и комплексов.

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

Работы с регенерацией исторического окружения, связанные с сохранением и реставрацией исторического планирования, реконструкцией зданий и сооружений, благоустройством территории, озеленением.

Работы с консервации, реставрации, реабилитации, приспособления, музеефикации памятников.

Работы с реконструкции уличной границы, инженерных границ, устройства площадок для парковки автотранспорта, наружного освещения, установление малых архитектурных форм, которые необходимы для эксплуатации памятников, обеспечение других форм благоустройства, обусловленных требованиями современного функционирования города.

Устранение зданий, сооружений и зеленых насаждений, которые нарушают традиционный характер окружения, замена предприятий, мастерских, складов, которые выводятся с этой территории, а также других зданий и сооружений, которые подлежат сносу, новыми зданиями и сооружениями или зелеными насаждениями, что не нарушают традиционный характер окружения.

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

Вся градостроительная документация, которая разрабатывается на эту территорию или на её части, подлежит согласованию с центральным органом исполнительной власти в области охраны культурного наследия, согласно действующего законодательства. Назначенная документация готовится к рассмотрению Управлением по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета, рассматривается и выносится на согласование центральному органу исполнительной власти в области охраны культурного наследия Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.

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

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

Не разрешается прокладывание транспортных коммуникаций, инженерных границ, которые нарушают подземные части памятников или гидрологический режим территории, установление воздушных линий электросетей и трансформаторных пунктов, оборудования, благоустройства, которые не соответствуют условиям охраны памятников и сохранением традиционного характера окружения.

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

Новое строительство возможно только в исключительных случаях по проектам, согласованными с органами охраны культурного наследия соответственно к установленному порядку. При этом распланированный модуль и парцелляция должны оставаться неизменными, а масштаб новых зданий, масштабность их членений, архитектурные формы, материалы, цветовые решения фасадов должны соответствовать непосредственно прилегающей историчной застройке. Проектирование должно предшествовать исторически-градостроительному обоснованию решений, что принимаются.

Обеспечение соблюдения указанного режима удержания и использования территории комплексной охраны зоны осуществляет Управление по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации под контролем

Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации.

Рассматриваемая территория с юго-востока граничит с зоной охраняемого ландшафта - озелененная территория общего пользования - Приморский бульвар.

8.5. Режим использования территорий зон охраняемого ландшафта

Зоны охраняемого ландшафта могут использоваться для рекреации с соответствующим благоустройством и для традиционной хозяйственной деятельностью, которая не нарушает ландшафт и не требует возведения капитальных зданий и сооружений: сенокос, выпас, полевые и огородные работы.

На всех территориях зоны охраняемого ландшафта запрещается строительство капитальных зданий, сооружений, инженерных сетей, дорог, прокладка воздушных линий электропередач и другие строительные и земляные работы, не связанные с охраной, регенерацией и восстановлением охраняемого ландшафта.

9. Предложения по зонированию территории.

Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории.

Условия и ограничения застройки земельных участков.

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

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

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

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

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

2) *Допустимые виды использования земельных участков.*

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

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

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

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

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

I. 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.

II. Зона земель историко-культурного назначения.

Устанавливается для населенных пунктов, занесенных в Список исторических населенных пунктов Украины. Условия и ограничения по зоне ИК определяются на основании научно-проектной документации "Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов", утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008г. №728/0/16-08.

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.

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

I. ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ТР-2 – Вторая зона транспортной инфраструктуры.

Таблица 14

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	-
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**, научно-проектной документации «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы», 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	Согласно ДБН 360-92**

	проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства"
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. 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 научно-проектной 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. ЗОНА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ИК – зона историко-культурного назначения.

Таблица 15

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Согласно требований научно-проектной документации «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы».
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**, научно-проектной документации «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы», Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов, утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования);

		Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства"
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. Закон Украины "О благоустройстве населенных пунктов" ст. 22
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научно-проектной 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 16

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Согласно требований научно-проектной документации «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы».
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**, научно-проектной документации «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических

		ареалов г. Одессы», Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов, утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.13, приложения 3.1 (Противопожарные требования); Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Инженерные изыскания для строительства»	Согласно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 "Инженерные изыскания для строительства"
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Согласно требованиям ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий», гл. 6. Закон Украины "О благоустройстве населенных пунктов" ст. 22
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с научно-проектной 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.

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

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

Сложившаяся застройка территории микрорайона на период обследования не является комплексной.

Действующим генеральным планом г. Одессы предусмотрено сохранение системы

исторических кварталов города, а также санация территорий и выведение или перепрофилирование дисгармоничных объектов.

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

В настоящее время в пределах границ территории разработки ДПТ проживает 249 чел. Жилая застройка рассматриваемого участка образована 1-но - 2-х этажными домами.

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

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

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

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

В связи с увеличением количества личного и общественного транспорта, претерпевает развитие магистральная сеть улиц. Такое решение дает возможность увеличить пропускную способность проезжих частей улиц.

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

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

Намерениями инвестора предусмотрена реконструкция существующего 3-х этажного административного здания с пристройкой 8-ми этажного здания, строительство 3-х-8-ми многофункционального здания на месте аварийного многоквартирного жилого дома и строительство двух 5-ти этажных многоквартирных жилых домов.

В основу планирования территории новой застройки жилого и общественного назначения положена система сложившейся застройки ориентированная главными фасадами на магистральные улицы, а так называемое "дворовое" пространство отдалено от проезжей части вглубь участка. Часть территории сложившейся застройки, расположенная вблизи территории Одесского торгового морского порта, согласно действующего Генерального плана города Одессы, должна быть отнесена к зоне общественного центра. Таким образом, часть территории в границах разработки настоящего детального планирования, высвобождена от жилой застройки. Вышеуказанный принцип должен быть реализован вдоль ул. Приморской, ориентированной на торговый морской порт, в проектных решениях последующих проектов детальной планировки территорий.

Предельная высота новых общественных и жилых зданий, принимается с соблюдением требований зоны регулирования застройки Одесского торгового морского порта (не выше здания Морского вокзала). За абсолютную отметку существующего здания Морского вокзала принято значение 31,4м, полученное в результате натурных обмеров.

Предельная высота новых общественных и жилых зданий, принимается с соблюдением требований к территории Центрального исторического ареала (не выше 18,6м для зданий, расположенных по красной линии, и не выше 21,3м - для акцентных зданий на углах кварталов. Для зданий, расположенных в центре кварталов - в результате математических расчетов в составе историко-градостроительных обоснований).

В данном проекте детального плана территории запланировано благоустройство зеленых насаждений склонов вдоль ул. Приморской с последующим преобразованием

данной территории в парк, после модернизации судо-ремонтного завода №1 (СРЗ №1) (принятое решение запланировано Генеральным планом г. Одессы, 2015г.).

В качестве благоустройства данной территории, предусматривается восстановление существующих пешеходных тротуаров, лестниц; устройство новых пешеходных тротуаров и дорожек; устройство площадок для отдыха и занятия спортом, озеленение и высадка кустарников и деревьев.

11. Жилой фонд и расселение.

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

Характеристика существующего и запланированного многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 17.

Таблица 17

№	Наименование	Количество квартир шт.		Количество жителей, чел.	Этажность	Общая площадь квартир тыс. м ²	Адрес
		Одно-комнатных	Много-комнатных				
1	Многоквартирный жилой дом с админ. помещениями	40		60*	2	1 677,0	ул. Приморская, 32
2	Многоквартирный жилой дом с админ. помещениями				1		
3	Многоквартирный жилой дом с админ. помещениями				1-2		
4	Многоквартирный жилой дом с админ. помещениями				1-2		
5	Многоквартирный жилой дом с админ. помещениями	36**		53*	3	1 482,0**	ул. Приморская, 23
6	Многоквартирный жилой дом с админ. помещениями	12		17*	2	493,0	ул. Приморская, 25
7	Многоквартирный жилой дом с админ. помещениями	35		50*	2	1 420,0	ул. Приморская, 29
8	Многоквартирный жилой дом с админ. помещениями				3		
9	Многоквартирный жилой дом с админ. помещениями				2		
10	Многоквартирный жилой дом	4		8*	1	218,0	ул. Приморская, 31
11	Многоквартирный жилой дом				1		

12	Многоквартирный жилой дом			1		
13	Многоквартирный жилой дом с админ. помещениями	18	30*	1	824,0	ул. Приморская, 33
14	Проектируемый многоквартирный жилой дом с админ. помещениями. Подземный паркинг.	92, в том числе: 68 шт. однокомнатных	103*	5	3986,52	ул. Приморская
15	Проектируемый многоквартирный жилой дом с админ. помещениями	18, в том числе: 6 шт. однокомнатных	41*	5	1 325,8	ул. Приморская

- * расчетные данные
- ** данные отсутствуют, приняты в результате натурных обследований.

Общее количество квартир в существующих и проектируемых жилых домах составляет 255 единиц, из них: 120 квартир однокомнатных.

Общее расчетное количество жителей, которые будут проживать на расчетный срок на данной территории, составляет 362 человек.

Общая площадь квартир на настоящее время составляет 11,43 тыс. м².

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

Таблица 19

№ п./п.	Наименование площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Кол. квартир	Кол. проживающих	Расчетная площадь площадок м ²	Мин. удален. м	Макс. удален. м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	255	362	253,4	12	
2	Для отдыха взрослого населения	0,1	255	362	36,1	10	
3	Для занятий физкультурой	0,2	255	362	72,4	10	40
4	Для хозяйственных целей	0,3	255	362	108,6	20	100
5	Для выгула собак	0,3	25	362	108,6	40	300
6	Гостевые автостоянки	0,8	255	321	289,6	10*	50**
7	Площадь озелененной территории жилого квартала	6,0	255	321	2 172,0		

Итого

3 040,7

12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

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

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

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

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

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

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

Номенклатура и мощности существующих предприятий и учреждений обслуживания приведены ниже.

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

В соответствии с данными, указанными в письме Отдела образования Приморской районной администрации Одесского городского совета, в границах участка разработки ДПТ детские дошкольные и школьные учреждения отсутствуют.

В непосредственной близости находится дошкольное учебное заведение № 99, расположенное по адресу: ул. Софиевская, 7, а на территории прилегающих кварталов размещаются Одесская общеобразовательная школа № 37, расположенная по адресу: ул. Софиевская, 26 и Одесская общеобразовательная школа № 105, расположенная по адресу: ул. Пастера, 17.

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

Таблица 20

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

Одесского городского совета Одесской области						
--	--	--	--	--	--	--

Согласно проектным решениям ранее разработанного детального плана территории в границах: ул. Софиевская, спуск Маринеско, ул. Приморская и ул. Торговая в г. Одессе, на перспективу предусматривается размещение детского сада-яслей на 75 мест (3 группы) на территории бывшего ювелирного предприятия ООО «Аурум».

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

Таблица 21

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

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

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

Таблица 22

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

области					
Одесская общеобра- зовательная школа № 37 I-III ступеней Одесского городского совета Одесской области	ул. Пастера, 17	300	15/328	-	1/30

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

- Одесский Национальный университет им. И.И.Мечникова (ул. Дворянская, 2);
- Одесский Национальный медицинский университет (Валиховский переулок, 2);
- Одесский государственный экономический университет (ул.Преображенская, 8);
- Одесская государственная академия холода (ул. Дворянская, 1/3);
- Учебные корпуса Южноукраинского государственного педагогического университета им. К.Д.Ушинского (ул. Старопортофранковская, 26);
- Техникум промышленной автоматики (ул. Гоголя, 16);
- Одесское художественно-театральное училище им. М.Б.Грекова (ул.Троговая, 15);
- Ришельевский лицей ОНУ (ул. Елисаветинская, 5);
- ПТУ-11(ул. Приморская, 45);
- ПТУ-31(ул. Ольгиевская, 3/5);
- Вечерняя (сменная) общеобразовательная школа II-III ступеней №25 (ул. Софиевская, 24).

Медицинские учреждения, расположенные в данном районе:

- Городская клиническая больница № 2 (Валиховский переулок, 3);
- Городской лечебно-диагностический центр микрохирургии глаза, больница № 4 (ул. Ольгиевская, 4);
- Городской кардиоревматологический центр им. Профессора Минакова, больница № 6 (ул. Пастера, 9);
- Городская клиническая инфекционная больница (ул. Пастера, 5);
- Городская поликлиника № 12 (ул. Пастера, 26);
- Подстанция № 7 Скорой медицинской помощи (Валиховский переулок, 10).

По адресу ул. Старопортофранковская, 1 размещается пожарное депо.

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

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

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

- Одесский украинский музыкально-драматический театр имени Василия Василько (ул. Пастера, 15);
- Одесский областной театр кукол (ул. Пастера, 15);
- Театр «Маски-шоу» Дом Клоунов, кинотеатр «Комик-труппа» бывший кинотеатр «Дружба» (ул. Ольгиевская, 23);
- Муниципальный театр духовой музыки им. О. Салика (ул. Приморская, 59);
- Художественный музей им. Короленка (ул. Софиевская, 5-а);

- Музей Одесского Дома ученых (Сабанеев мост, 4);
- Музей истории пожарной охраны (ул. Старопортофранковская, 1);
- Одесская государственная библиотека им. М.Горького (ул. Пастера, 13);
- Дом науки и техники (ул. Гоголя, 12);
- Дом ученых (Сабанеев мост, 4);
- Художественная галерея «Artcom» (ул. Торговая, 2).

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

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

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

Таблица 23

№№	Наименование учреждения, предприятия, сооружения	Единица измерения	Нормативная величина на 1000 человек	Расчет мощности	Размер земельного участка
1	Детские дошкольные учреждения	мест	37,5	$37,5 \times 0,362 = 14$	до 80 мест – 45 м ² ; свыше 80 мест – 40 м ²
2	Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой	мест	По заданию	По заданию	ясли-сад 100 мест - 32 м ² ; свыше 100-28 м ² ; начальная школы от 40 до 400 – 40 м ²
3	I-II степени – основная школа	мест	Для I, II степеней 100 % детей до 15 лет III степень по заданию	$133,5 \times 0,362 = 48$	на 22 класса - 2,0 га, на 33 класса - 2,5 га
4	I-III степени – средняя полная школа				
5	Внешкольные учреждения	мест	13,3% от числа школьников V-IX классов	$138:11 \times 5 \times 0,133 = 19$	по заданию
6	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	посещений в смену	24	$24 \times 0,362 = 9$	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	$4000 \times 0,0321 = 1$ выезд в год	0,05 на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га

			специальном автомобиле		
8	Аптеки групп: I-II III-V VI-VII	объект	0,104, в т.ч. для городского населения - 0,09;	$0,09 \times 0,0362 = 1 (0,003)$	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	$4 \times 0,0362 = 1$	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	$0,3 \times 0,0362 = 0,01$	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	$0,01 \times 0,0362 = 0,0003$	
13	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в жилом квартале	м ² общей площади	70	$70 \times 0,0362 = 2,24$	
14	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	80,0	$80 \times 0,0362 = 2,57$	
15	Помещения реабилитационного назначения	м ² площади пола	15	$15 \times 0,0362 = 0,48$	
16	Помещения для культурно-массовой работы с населением, досуга и любительской деятельности	посетительских мест	15-20 мест или 50-60 м ² площади пола	$(15 \div 20) \times 0,0362 = 1$ место $(50 \div 60) \times 0,0362 = 0,02$ м ²	
17	Клубные учреждения и центры досуга	посетительских мест	35	$35 \times 0,0362 = 1$	по заданию
18	Кинотеатры и видеозалы	мест	12÷25	$(12 \div 25) \times 0,0362 = 1$	
19	Танцевальные залы	мест	6	$6 \times 0,0362 = 0,217$	по заданию
20	Залы аттракционов и игровых автоматов	м ² площади пола	3	$3 \times 0,0362 = 0,1086$	по заданию

21	Городские массовые библиотеки	тыс. ед. сохранения чит. мест	$\frac{3,5}{2 \div 3}$	$\frac{3,5 \times 0,0362 = 0,13}{(2 \div 3) \times 0,0362 = 1}$	по заданию
22	Культовые сооружения		по заданию		по заданию
23	Магазины продовольственных товаров непродовольственных товаров	м ² торговой площади	70 30	$70 \times 0,0362 = 2,53$ $30 \times 0,0362 = 1,086$	число обслуживаемого населения, тыс. чел., на объект: с 4 до 6 - 0,4-0,6 га;
24	Рыночные комплексы	м ² торговой площади	$24 \div 40$	$(24 \div 40) \times 0,0362 = 0,87 \div 1,45$	14 м ² - до 600 м ² ; 7м ² - свыше 3000 м ²
25	Предприятия общественного питания	мест	7	$7 \times 0,0362 = 0,025$	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	$3 \times 0,0362 = 0,1086$	
27	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	$2 \times 0,0362 = 0,0724$	на 10 рабочих мест: 0,1-0,2 га
28	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	$10 \times 0,0362 = 0,362$	0,1 - 0,2 га на объект
29	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	$4 \times 0,0362 = 0,145$	0,1 - 0,2 га на объект
30	Бани и душевые для населения	помывочных мест	3	$3 \times 0,0362 = 0,1086$	0,2 - 0,4 га на объект
31	Отделения связи	объект	0,16	$0,16 \times 0,0362 = 1 (0,005)$	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	рабочее	1 юрист-	1	

	консультации	место	адвокат на 10 тыс. чел.		
35	Нотариальная контора	рабочее место	1 нотариус на 30 тыс. чел.	1	
36	Жилищно-эксплуатационные организации жилых кварталов	объект	1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел.	1	0,12-0,15 га на объект
37	Пункт приема вторичного сырья от населения	объект	1 объект на 20 тыс. жителей	1	0,01 га на объект
38	Пожарное депо при количестве жителей города более 501 до 1000 тыс. чел.	пожарный автомобиль	1 на 10,0 тыс. чел.	1	0,9 - 1,75 га на объект
39	Гостиницы	мест	4,8	$4,8 \times 0,0362 = 0,0174$	при количестве мест гостиницы, m^2 на одно место: от 25 до 100 – 55

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

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

**Технико-экономические показатели
Административное здание (проект, первый этап)**

Таблица 24

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Количество единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь участка	га	0,4244	
2	Площадь застройки	га	0,1661	
5	Предельная этажность	этаж	3-8	Предельная высота новых зданий и сооружений, которые выходят на красные линии улиц, не должна превышать 18,6 м от уровня дневной поверхности, а высота акцентных зданий на углу кварталов – не выше 21,3 м. Предельная высота новых зданий, которые размещаются в глубине

				кварталов, должны определяться математическими расчетами в составе историко-градостроительных обоснований таким образом, чтобы видимая с улицы проекция верхней части фасада нового здания по высоте составляла не более 62% высоты фасада здания, которое выходит на красную линию улицы.
6	Количество работников офисов	чел.	520	
7	Общая площадь	тыс.м ²	15,819	
8	Места хранения автотранспорта, в том числе:	машино-мест	80	
	открытые автостоянки	машино-мест	15	
	паркинги	машино-мест	65	

Территорию административного здания предлагается благоустроить.

Благоустройство включает в себя следующее:

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

Технико-экономические показатели

Многофункциональное здание (проект, первый этап и расчетный срок)

Таблица 25

№ п./п.	Наименование показателя	Единица измерения	Количество единиц измерения	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь участка	га	-	определить согласно градостроительного расчета
2	Площадь застройки	га	0,1535	
5	Предельная этажность	этаж	3-8	Предельная высота новых зданий и

				сооружений, которые выходят на красные линии улиц, не должна превышать 18,6 м от уровня дневной поверхности, а высота акцентных зданий на углу кварталов – не выше 21,3 м. Предельная высота новых зданий, которые размещаются в глубине кварталов, должны определяться математическими расчетами в составе историко-градостроительных обоснований таким образом, чтобы видимая с улицы проекция верхней части фасада нового здания по высоте составляла не более 62% высоты фасада здания, которое выходит на красную линию улицы. Высота не более высоты существующего здания Морского порта.
6	Количество работников офисов	чел.	250	
7	Общая площадь	тыс.м ²	5,053	
8	Места хранения автотранспорта, в том числе:	машино-мест	108	
	открытые автостоянки	машино-мест	8	
	паркинги	машино-мест	100	

Территорию многофункционального здания предлагается благоустроить.

Благоустройство включает в себя следующее:

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

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

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время магистральные улицы отсутствуют.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральной улице, которая обеспечивает транспортную связь между различными районами города.

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

До реконструкции квартала в границах разработки настоящего ДПТ:

1. ул. Военный спуск характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 400 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 6,50м;
- ширина улицы в границах красных линий – 30,0м;
- скорость движения 60км/час.

2. ул. Приморская характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 800 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 5,3м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,6м;
- ширина улицы в границах красных линий – 20,0м;
- скорость движения 60км/час.

3. Переулок Андросовского характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 200 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,25м;
- ширина улицы в границах красных линий – 30,0м;
- скорость движения 60км/час.



Фото 11. Пересечение Военного спуска и ул. Приморской

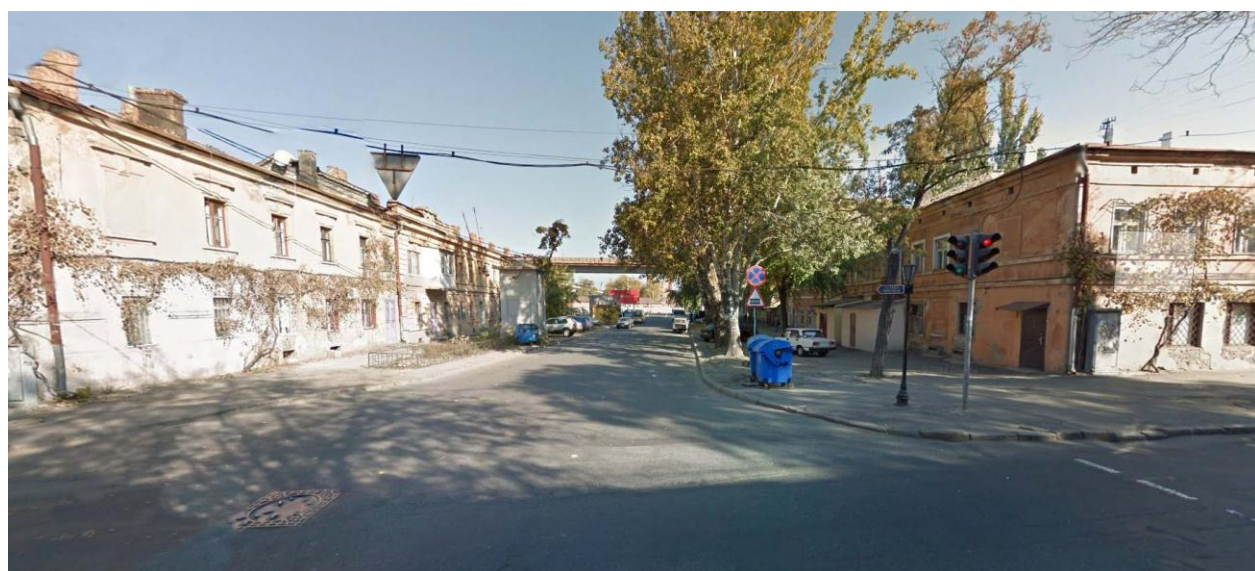


Фото 12. Пересечение ул. Приморской и пер. Андросовского

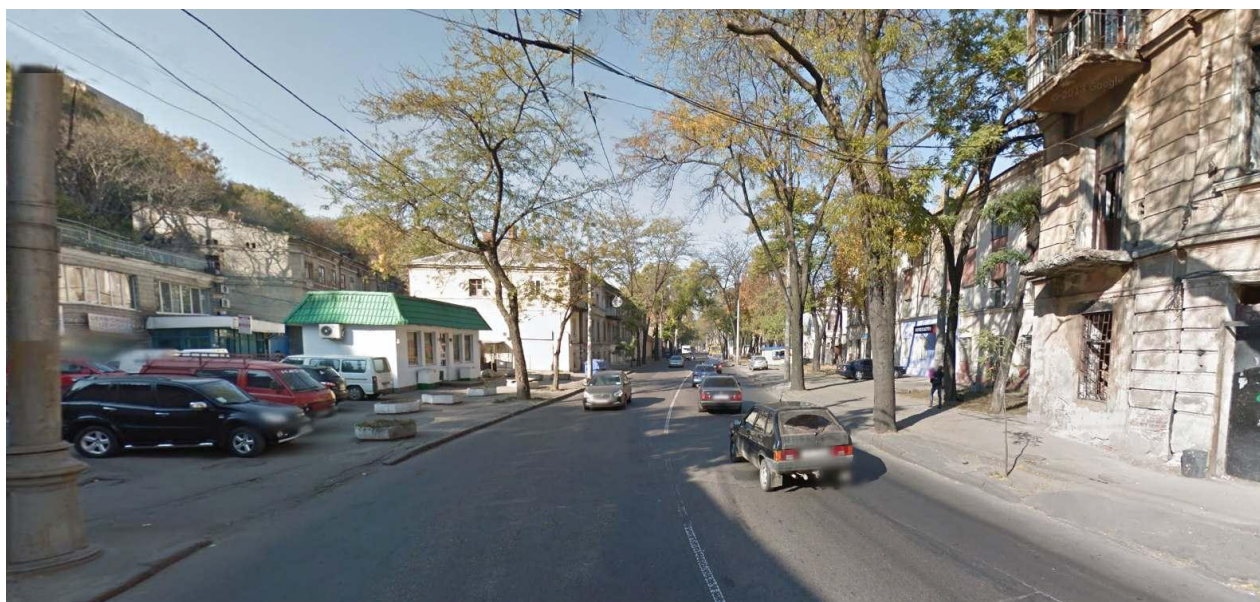


Фото 13. Поперечный профиль ул. Приморской

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

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

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

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

Проектными решениями предусматривается:

- **расширение проезжей части ул. Приморская до 2 полос в каждом направлении за счет полос тротуара.**

После реконструкции квартала в границах разработки настоящего ДПТ:

4. ул. Военный спуск характеризуется следующим:

- жилая улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 400 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 6,50м;
- ширина улицы в границах красных линий – 30,0м;
- скорость движения 60км/час;

5. ул. Приморская характеризуется следующим:

- магистральная улица районного значения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1670 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,5м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,0м;
- ширина улицы в границах красных линий – 20,0м;
- скорость движения 60км/час.

6. Переулок Андросовского характеризуется следующим:

- магистральная улица общегородского значения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 200 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75м;
- количество полос движения – 2;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 2,25м;
- ширина улицы в границах красных линий – 30,0м;
- 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 21). По своим характеристикам, многоквартирный жилой дом по комфортности относится к домам I категории.

Таблица 21

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

Согласно проектным решениям, на указанной территории будет размещаться многоквартирное жилое образование, в котором имеется 255 квартир, из них, 120 - однокомнатные. Общая потребность в машино-местах, для постоянного хранения автотранспорта проживающих в нем людей, учитывая, что эти дома размещаются в центральной зоне города, составляет $120 \times 1,0 \times 0,5 + 135 \times 1,0 = 195$. Общая потребность машино-мест для временного хранения автотранспорта проживающих в жилых домах людей и их гостей составляет $255 \times 0,1 = 26$.

Согласно Примечания 2 п. 7.43, в условиях реконструкции количество машино-мест на квартиру допускается уменьшать, но не более, чем на 20%. Поэтому общее количество машино-мест для временного хранения автотранспорта составит – 156 шт.

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

Автостоянки для временного хранения автотранспорта проживающих и гостей размещаются, в основном, на территории дворов в виде расположенных открытых площадок. Общее количество составит – 22 машино-места.

Для постоянного хранения автотранспорта проектируемого 5-ти этажного жилого дома предусмотрен подземный паркинг на 100 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 в настоящее время размещены жилые и общественные, производственные и вспомогательные здания, которые подключены к городским сетям питьевого водопровода и канализации.

Теплоснабжение обеспечено от сети городского теплоснабжения.

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

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

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

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

Электроснабжение района обеспечивается от ПС-330кВ «Усатово» (2х2000МВА), посредством ПС-110 кВ и ПС-35 кВ. Электроснабжение обеспечивается от ТП, размещенных на территории кварталов.

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

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

15. Водоснабжение и канализация.

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

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

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

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

По данным ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ», объем водопотребления объектов, расположенных на территории разработки ДПТ составляет на данный момент 0,201 тыс. м³/сут.

Протяженность водопроводных сетей в настоящее время составляет L=1,29 км, в том числе:

- \varnothing 100, L=0,165 км;
- \varnothing 150, L=0,67 км;
- \varnothing 225, L=0,455 км.

Материал труб – чугун.

Объем водоотведения от объектов, расположенных на территории микрорайона составляет на данный момент 0,081 тыс. м³/сут.

Протяженность сетей водоотведения в настоящее время составляет L=1,8465 км, в том числе:

- \varnothing 600, L=0,1 км;

- \varnothing 1200, L=0,45 км;
- \varnothing 1250, L=0,1 км;
- \varnothing 1300, L=0,011 км;
- \varnothing 1350, L=0,59 км.

Материал труб – бетон.

- \varnothing 1350, L=0,115 км;
- \varnothing 1600, L=0,41 км;
- \varnothing 1700, L=0,26 км;
- 2,4мх1,8м, L=0,03 км.

Материал труб – камень-ракушняк.

- \varnothing 200-250, L=0,0175 км.

Материал труб – керамика.

- \varnothing 150, L=0,008 км;
- \varnothing 200, L=0,015 км;

Материал труб – чугун.

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

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

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

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

При дальнейшем проектировании следует получить ТУ.

16. Электроснабжение.

Электроснабжение существующих жилых домов, общественных, складских и производственных зданий, которые размещаются на территории разработки ДПТ, осуществляется по сети 0,4кВ и 6кВ через трансформаторные подстанции: ТП-2936, ТП-177, ТП-13/1629, ТП-1240, ТП-67, ТП-95, ТП-152, ТП «Андросовский» принадлежащие ПАО «Одессаоблэнерго» и другим эксплуатирующим организациям.

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

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 46,1 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 3,7 МВт.

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

ТП «Андросовский» на первый этап реализации проектных решений детального плана территории предусматривается перенести на участок вблизи строительства многофункционального здания.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство новых объектов, что влечет необходимость подключения новых сетей к городским сетям водопотребления и водоотведения. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ.

17. Тепло- и газоснабжение.

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

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

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

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

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

По данным ПАО «Одессгаз» расход газа составляет 0,93 млн. м³/год.

Общая протяженность газопроводов, расположенных в границах участка разрабатываемого ДПТ, составляет 2,442 км, в том числе:

- распределительных газопроводов среднего давления – 1,219 км;
- распределительных газопроводов низкого давления – 1,223 км.

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

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

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

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

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

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

При дальнейшем проектировании следует получить ТУ.

18. Сети связи.

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

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

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

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

взрывобезопасности.

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

В жилых домах размещены подводящие линии кабельного телевидения.

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

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

При дальнейшем проектировании следует получить ТУ.

19. Противопожарные мероприятия.

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

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

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

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

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

Ширина основных (двуполостных) проездов составляет 5,5÷6 м, второстепенных (однополосных) - 3,5÷4,2 м. На второстепенных (однополосных) проездах предусмотрены разъездные площадки шириной 6 и длиной 15 м, которые расположены на расстоянии не более 75 м друг от друга. Тупиковые проезды имеют максимальную длину не более 150 м и заканчиваться разворотными площадками, на которых обеспечивается возможность разворота пожарных машин. В плане эти площадки имеют габаритные размеры не менее 12,0x12,0 м. такие же площадки устраиваются около подземных резервуаров. На указанных площадках и на удалении 5,0 м от мест установки пожарных гидрантов, размещения пожарного оборудования запрещена стоянка автотранспорта. В этих местах вывешены запретительные знаки. Места размещения пожарных гидрантов и пожарных водоемов обозначены соответствующим буквенным обозначением.

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

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

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

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

Для территории, на которой проживает до 1 тыс. жителей, количество одновременных пожаров – 2, расход воды на внешнее пожаротушение – 10 л/с. на 1 пожар. Расход воды на внешнее пожаротушение жилых домов и общественных зданий, размещенных и размещаемых на территории микрорайона, (этажность 3÷12 этажей, строительный объем одной секции до 50 тыс. м³) – 10 л/с. на 1 пожар. Приведенные цифры не являются окончательными и могут быть уточнены при дальнейшем проектировании.

Существующие пожарные депо расположены по ул. Старопортофранковской, 1 и размещаются на расстоянии от территории разрабатываемого ДПТ на расстоянии не превышающем нормативное. Согласно решениям генерального плана размещение новых пожарных депо не планируется.

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

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

При разработки ДПТ предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

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

Расчет объема пожарных резервуаров

Для жилых зданий:

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

Время тушения пожара 3 часа.

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

Для общественных зданий:

Расход воды на внешнее пожаротушение при количестве этажей от 3-6 включительно составляет – 10л/с (согласно табл. 4 ДБН В.2.5-74:2013).

Время тушения пожара 3 часа.

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

При разработке ДПТ планируется устройство 2 резервуаров объемом по 100м³ каждый.

Всего на территории предусматривается разместить 2 подземных резервуара запаса воды для нужд наружного пожаротушения общим объемом 200м³.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

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

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

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

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

Характерной особенностью рассматриваемой территории является наличие естественных и искусственных осложняющих факторов.

По данным Управления инженерной защиты территории города и развития побережья, территория расположена в пределах оползнеопасного склона морского побережья и нижней морской террасы на участке сочленения с Хаджибейско-Куяльницкой пересыпью..

Геологический разрез сложен комплексом лимано-морских отложений, залегающих на размытой поверхности мезотических глин. С поверхности отложения перекрыты насыпным слоем, мощность которого может достигать нескольких метров.

Грунтовые воды залегают близко к поверхности земли, и имеют тесную гидравлическую связь с уровнем Черного моря. Территория относится к подтопленной грунтовыми водами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Проектными решениями настоящего ДПТ предусмотрено устройство подпорной стены вдоль запланированной алеи на озелененной территории общего пользования (парк). Проект подпорной стены выполнить согласно действующим нормативным документам, а также на основании выполненных ихыскательных работ по указанному участку.

21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

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

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

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

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

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

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

Охрана и рациональное использование природных ресурсов.

Общая экологическая обстановка в районе разработки ДПТ нормальная.

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

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

- озеленение и посадка деревьев на территориях не менее 60 % участков санитарно-защитных, санитарных и охранных зон;
- озеленение участков общего пользования с высоким уровнем благоустройства, уход и очистка территорий;
- защита почв от механического, химического и бактериального загрязнения, сохранение почвенно-растительного покрова;
- вертикальная планировка территории, обеспечивающая поверхностный сток дождевых и талых вод;
- для защиты от акустического загрязнения вдоль магистральных улиц, обеспечения акустического режима эксплуатации объектов, которой отвечает гигиеничным нормативам, планируется применение градостроительных, строительных и конструктивных решений, а, также, использование административно-организационных мероприятий;
- жилая застройка, детские сады и школы размещаются в удалении от источников акустического загрязнения;
- применение при необходимости естественных и искусственных акустических экранов;
- своевременный ремонт дорожных покрытий.

Охрана атмосферы, водных объектов и грунтов от загрязнения.

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

осуществляется в городские закрытые сети.

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

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

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

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

Вертикальная планировка поверхности земли выполнена с уклонами, обеспечивающими поверхностный водоотвод и исключая застой воды.

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

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

Решениями, принятыми при разработке детального плана территорий на этап от 3 до 7 лет включает:

- **благоустройство территорий (склоны) общего пользования с устройством новых и восстановлением существующих пешеходных дорожек, устройством смотровых площадок для отдыха и площадок для занятия физкультурой с восстановлением пешеходных лестниц;**
- **реконструкцию транспортной инфраструктуры с расширением проезжей части ул. Приморской;**
- **реконструкцию существующего 3-х этажного административного здания с пристройкой 3-х-8-ми этажей;**
- **строительство 3-х-8-ми многофункционального здания;**
- **перенос существующей трансформаторной подстанции «Андросовский» на территорию вблизи строительства многофункционального здания;**
- **совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, наружного освещения, благоустройство территорий и озеленение, устройство новой и модернизации существующей системы отведения ливневых стоков,**
- **устройство пешеходных аллей и дорожек, площадок для отдыха взрослого населения и детских площадок на общедоступных рекреационных территориях;**
- **устройство подпорной стены вдоль запланированной аллеи на территории озелененной территории общего пользования (парка);**
- **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.**

23. Техничко-экономические показатели

Таблица 22

№№ пп	Показатели	Единица измерения	Сущест- вующее состояние	Этап от 3 лет до 7 лет	Этап от 15 лет до 20 лет
1.	Территория				
	Территория в границах проекта, в том числе:	га/%	<u>7,41</u> 100	<u>7,41</u> 100	<u>7,41</u> 100
	<i>Вне границ красных линий</i>	га/%	<u>1,17</u> 16	<u>1,10</u> 15	<u>1,10</u> 15
	<i>В границах красных линий, в том числе:</i>	га/%	<u>6,24</u> 84	<u>6,31</u> 85	<u>6,31</u> 85
	- жилищная застройка в том числе:	га/%	<u>2,12</u> 29	<u>1,93</u> 26	<u>1,58</u> 21
	а) кварталы усадебной застройки	га/%	=	=	=
	б) кварталы многоэтажной застройки (с учетом общежитий)	га/%	<u>2,12</u> 29	<u>1,93</u> 26	<u>1,58</u> 21
	- площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)	га/%	<u>1,29</u> 17	<u>1,29</u> 17	<u>1,29</u> 17
	- зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения), в том числе:	га/%	<u>1,02</u> 14	<u>1,52</u> 21	<u>1,52</u> 21
	зеленые насаждения общего пользования (сквер по Военному спуску)	га/%	=	<u>0,449</u> 6	<u>0,449</u> 6
	- в том числе, природоохранного значения	га/%	-	-	-
	- улицы, площади (кроме улиц и площадей микрорайонного значения)	га/%	<u>0,85</u> 11	<u>0,74</u> 10	<u>0,74</u> 10
	- территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.)	га/%	<u>0,36</u> 5	<u>0,83</u> 11	<u>2,28</u> 31
	- другие территории (реконструируемые территории), в том числе:	га/%	<u>1,77</u> 24	<u>1,10</u> 15	=
	территория руенированных зданий	га/%	<u>0,213</u> 3	=	=
2.	Население				
	Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел.	0,249	0,249	0,362
	- в садовой застройке	тыс. чел.	-	-	-
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс. чел.	0,249	0,249	0,362

	Плотность населения	чел./га	71	71	92
	- в усадебной застройке	чел./га	-	-	-
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел./га	-	-	-
3.	Жилой фонд				
	Жилой фонд, всего в том числе:	тыс. м ² общей площади %	<u>6,910</u> 100	<u>6,910</u> 100	<u>11,43</u> 100
	- усадебной	тыс. м ² %	=	=	=
	- многоквартирной	тыс. м ² %	<u>6,910</u> 100	<u>6,910</u> 100	<u>11,43</u> 100
	Средняя жилищная обеспеченность, в том числе:	м ² /чел.	36,0	36,0	31,6
	- усадебной	м ² /чел.	-	-	-
	- многоквартирной	м ² /чел.	36,0	36,0	31,6
	Убытие жилого фонда	тыс. м ² общей площади	-	-	796,0
	Количество квартир	шт.	158	158	237
	Жилое строительство за счет проведения реконструкции существующей застройки	тыс. м ²	-	-	-
	4.	Учреждения и предприятия обслуживания			
Дошкольные учебные заведения		Мест	9	9	13
Общеобразовательные учебные заведения		учеников	33	33	43
Средние специальные учебные заведения		учащихся	*	*	*
Высшие учебные заведения		студентов	-	-	-
Стационары (лечебные) всех видов		Койка	-	-	-
Поликлиники		посещений в смену	6	6	8
Спортивные залы общего использования		м ² площади пола	-	-	-
Открытые плоскостные сооружения в жилом квартале (микрорайоне)		Га	0,001	0,001	0,001
Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий в жилом квартале (микрорайоне)		м ² общей площади	1,74	1,74	2,24
Библиотеки		тыс. единиц хранения	-	-	-
Магазины		м ² торговой площади	2,49	2,49	3,21
Предприятия общественного питания		Мест	1	1	1
Учреждения бытового обслуживания		раб. мест	1	1	1
Оздоровительные учреждения		Мест	0	0	0
Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт					
Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая,	Км	0,45	0,45	0,45	

5.

строящаяся)				
в том числе:				
- магистральные улицы общегородского значения	Км	0,45	0,45	0,45
- магистральные улицы районного значения	Км	-	-	-
Количество транспортных развязок в разных уровнях	ед.	-	-	-
Количество подземных и надземных пешеходных переходов	ед.	-	-	-
Плотность улично-дорожной сети, всего:	км/ км ²	0,072	0,072	0,072
в том числе:				
- магистральные сети	км/ км ²	0,072	0,072	0,072
Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц) всего:	Км	1,86	1,86	1,86
в том числе:				
- трамвай	Км	-	-	-
- троллейбус	Км	0,93	0,93	0,93
- автобус (маршрутное такси)	Км	0,93	0,93	0,93
Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц)	км/ км ²	2,95	2,95	2,95
Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	*	65	265
Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	12	5	-
Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	машино-мест	75	59	46

6.

Инженерное оборудование				
<i>Водоснабжение</i>				
Водопотребление, всего	$\frac{\text{тыс. м}^3}{\text{сутки}}$	0,201	0,201**	*0,259**
<i>Канализация</i>				
Суммарный объем сточных вод	$\frac{\text{тыс. м}^3}{\text{сутки}}$	0,081	0,081**	0,104**
<i>Электроснабжение</i>				
Потребление суммарное	МВт	46,1	46,1	59,43
в том числе, на бытовые нужды	МВт	3,7	3,7	4,8
<i>Газоснабжение</i>				
Расход газа, всего	$\frac{\text{млн. м}^3}{\text{год}}$	0,93	0,93	1,199
- в том числе на коммунально-бытовые услуги	$\frac{\text{млн. м}^3}{\text{год}}$	-	-	-
Протяженность газовых сетей (строительство)	Км	-	***	***
<i>Теплоснабжение</i>				
Потребление суммарное	Гкал/час	*	***	***

	Протяженность сетей (строительство, перекладывание)	Км	-	***	***
	Инженерная подготовка и благоустройство				
7.	Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовки по различным причинам	га/% от тер.	$\frac{1,77}{24}$	$\frac{1,10}{15}$	= -
	Протяженность закрытых водостоков	Км	-	-	-
	Охрана окружающей среды				
8.	Санитарно-защитные зоны, всего	Га	3,61	-	-
	- в том числе, озелененные	Га	0,5	-	-

* информация отсутствует

** прогнозируемая величина

*** определяется на более поздних стадиях проектирования