

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



Одесса
2016

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

**в границах территории, прилегающей
к Тираспольскому шоссе, Объездной дороге,
кладбищу «Западное», железной дороге
в г. Одессе**

Том I

0476-ДПТ-016

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Том II

0476-ДПТ-016

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

Директор

Мурина С.Ю.

Главный архитектор проекта

Суровая О.С.

Одесса
2016

Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
1.	I. Текстовые материалы			
	Пояснительная записка	книга	-	0476-ДПТ-016
2.	II. Исходные данные. Прилагаемые материалы			
3.	III. Графические материалы			
3.1	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-2	1:10 000	0476-ДПТ-016
3.2	План существующего использования территории	Лист формата А-0	1:1 000	0476-ДПТ-016
3.3.	Опорный план	Лист формата А-0	1:1 000	0476-ДПТ-016
3.4.	Схема существующих планировочных ограничений	Лист формата А-1	1:2 000	0476-ДПТ-016
3.5.	Проектный план (I этап)	Лист формата А-0+	1:1 000	0476-ДПТ-016
3.5.1.	Проектный план (расчетный срок)	Лист формата А-0+	1:1 000	0476-ДПТ-016
3.6.	Схема прогнозируемых планировочных ограничений	Лист формата А-1	1:2 000	0476-ДПТ-016
3.7	План красных линий	Лист формата А-1	1:2 000	0476-ДПТ-016
3.8	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей , фотофиксация (ул. Тираспольское Шоссе) (1-1)	Лист формата А-3	1:2 00	0476-ДПТ-016
3.9	Поперечный профиль улиц с прокладкой подземных инженерных сетей , фотофиксация (ул. Тираспольское Шоссе) (2-2)	Лист формата А-3	1:2 00	0476-ДПТ-016
3.10	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-1	1:2 000	0476-ДПТ-016
3.11	Схема инженерной подготовки территории и вертикального	Лист формата А-1	1:2 000	0476-ДПТ-016

	планирования			
3.12	Схема инженерных сетей, сооружений и подземного пространства	Лист формата А-1	1:2 000	0476-ДПТ-016
3.13	Схема функционального зонирования территории	Лист формата А-1	1:2 000	0476-ДПТ-016

I. Пояснительная записка

Содержание:

1. Вступление.....	6
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий.....	9
3. Оценка существующей ситуации. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	9
3.1. Климат.....	9
3.2. Геологическое строение.....	10
3.3. Инженерно-строительная оценка.	11
3.4. Характеристика экологических условий. Атмосферный воздух.....	12
3.5. <i>Грунты</i>	12
3.6. Радиационное состояние.....	12
3.7. Электромагнитный фон	12
3.8. Акустический режим	13
4. Оценка существующей ситуации.....	13
4.1. Характеристика существующей застройки.....	13
4.2. Инженерное оснащение.....	18
4.3. Транспорт.....	19
4.4. Озеленение и благоустройство.....	20
4.5. Планировочные ограничения.....	20
5. Использование территории.....	24
5.1. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	24
6. Характеристика видов использования территории.....	25
6.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	26
7. 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.....	27
7.1. Режим использования территорий зон охраны памятников культурного наследия.....	28
8. Предложения по зонированию территории. Преимущества, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	29
8.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	29
8.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	35
9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	43
10. Жилой фонд и расселение.....	44
11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	44
12. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	45
13. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	48
14. Водоснабжение и канализация.....	49
15. Электроснабжение.....	50
16. Тепло- и газоснабжение.....	50
17. Сети связи.....	51
18. Противопожарные мероприятия.....	51
19. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	53

20. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	54
21. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет.....	56
22. Технико-экономические показатели.....	58

1. Вступление.

Детальный план территории в границах территории, прилегающей к Тираспольскому Шоссе, Объездной дороги, кладбища «Западное», железнодорожной колеи в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета №272-VII от 03.02.2016 г.

Рассматриваемая территория представлена в основном объектами коммунально-складского назначения, имеются вкрапления объектов производственного назначения. В южной части рассматриваемой территории имеются жилые дома усадебные застройки. В северо-западной части расположен рыночный комплекс. В южной границы разрабатываемой детальным планом территории размещено открытое кладбище «Западное».

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

Основной целью разработки детального плана территории является уточнение и детализация проектных решений генерального плана г. Одессы, в части планировочной структуры и функционального назначения территории в границах разработки, с учетом инвестиционных предложений потенциальных застройщиков; изменение целевого назначения земельного участка с образованием территории озелененных территорий активного отдыха; определение параметров застройки отдельных земельных участков; определение планировочных ограничений использования территории.

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

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативным документам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Состав и содержание детального плана территории»;
- ДБН 360-92** «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
- ДСТУ-Н Б Б.1.1-10:2010 "Наставление по выполнению разделов "Охрана окружающей природной среды" в составе градостроительной документации";
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»;
- ДБН В.3.2-2-2009 «Жилые здания. Реконструкция и капитальный ремонт»;
- СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 «Жилые здания. Правила определения физического износа жилых зданий»;
- ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения»;
- ДБН В.2.2-23-2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли»;
- ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)»;
- ДБН В.2.2-17:2006 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Строительство в сейсмических районах Украины»;
- ДБН Б.2.2-1:2008 "Кладбища, крематории и колумбарии. Нормы проектирования";
- ДБН В.1.1-24:2009 «Защита от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;

– ДБН В.1.1-25-2009 «Инженерная защита территорий и сооружений от подтопления и затопления»;

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

– ДСТУ-Н Б В.1.1-12:2011 «Наставление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)»;

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

– Правила благоустройства территории г. Одессы с изменениями;

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

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

При разработке детального плана территории учтены следующие материалы и программы:

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

– Программа социально-экономического развития г. Одессы на 2014г., утвержденной решением Одесского городского совета № 4595-VI от 13.02.2014 г.;

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

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

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

Состав исполнителей детального плана территории:

Должность	Ф.И.О	Подпись
Главный архитектор проекта	Суровая О.С.	
Начальник отдела	Суровая О. С.	
Архитектор I кат.	Колесникова М. Е.	
Архитектор III кат.	Саенко Д.Н.	
Архитектор III кат.	Апостолов М.	
Архитектор I кат.	Ткаченко Н. Б.	

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

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

По имеющейся в управлении культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия научной документацией информации, на земельном участке в границах ДПТ, объектов культурного наследия, определенных п.2 ст.2 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» и принятых под охрану государства в установленном действующем законодательством Украины порядка, не зафиксировано. Указанный земельный участок в границах разработки ДПТ не входит к границам исторических ареалов и не принадлежит к зонам охраны памятников.

Согласно историко-архивных исследований выше указанного управления, определено, что в южной части территории ДПТ (в районе ул. Аэродромной и Тираспольского шоссе) размещался курган, насыпь которого не сохранилась, но центральное древнее захоронение может быть обнаружено вследствие земляных работ, связанных с новым строительством.

В границах территории ДПТ отсутствуют объекты природно-заповедного фонда.

Территория разрабатываемого детального плана территории не входит в границы прибрежно-защитной полосы Черного моря, и не входит в водоохранную зону моря и лиманов.

В соответствии с п. 2.9 раздела «Охрана окружающей среды» Генерального плана г. Одессы (2015г.), существующие зеленые зоны общего пользования, которые находятся на обслуживании в КП "Горзелентрест" в границах разработки ДПТ отсутствуют.

3. Оценка существующей ситуации.

Состояние окружающей среды.

Характеристика инженерно-строительных условий.

3.1. Климат.

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

- средняя температура + 1,0 °C;
- 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;
- наблюдаемый 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).									
Тёплый период	18,4	10,7	7,6	8,4	16,4	11,7	10,4	16,4	1,4
Холодный период	16,8	14,6	13,2	7,0	10,2	11,0	11,8	15,4	1,0
Год	17,8	12,3	9,8	7,8	13,8	11,4	11,0	16,0	1,2

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

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

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

3.2. Геологическое строение.

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

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

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Инженерно-строительная оценка.

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

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

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

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

Организация поверхностных стоков происходит по естественному уклону рельефа.

Сброс осуществляется общесплавную ливневую канализацию.

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

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

3.4. Характеристика экологических условий.

Атмосферный воздух.

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

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

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

3.5. Грунты.

Источниками загрязнения грунтов на данной территории являются промышленные предприятия, комплексы автозаправочных станций и объекты коммунально-складского назначения.

Согласно информации Главного управления государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области, контрольные точки мониторинга факторов окружающей среды (питьевой воды, атмосферного воздуха, грунта, шума и электромагнитных излучений) отсутствуют.

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

3.6. Радиационное состояние.

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

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

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

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

Система планировочных ограничений по данному фактору отсутствует.

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

3.7. Электромагнитный фон.

Предприятия - источники излучения электромагнитных волн на данной территории имеются - территория зданий и сооружений передаточного центра. Также, возможными источниками могут быть радиотехнические объекты мобильной связи. Их размещение

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

3.8. Акустический режим.

Основным источником шума является магистральная уличная сеть.

Магистральными улицами общегородского значения, согласно проектным решениям генерального плана г. Одессы, являются ул. Тираспольское шоссе и ул. Объездная дорога.

Основные характеристики магистральных улиц 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. Объездная дорога	1700	80	50	82	17	100
ул. Тираспольское шоссе	1190	60	30	74	9	34

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

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

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

4 Оценка существующей ситуации

4.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория расположена в Малиновском административном районе города и ограничена:

- с севера – территорией кладбища "Западное";
- с юга – ул. Тираспольское шоссе;
- с востока – железной дорогой;
- с запада – ул. Объездная дорога.

Общая территория разработки ДПТ составляет – 190,86га.

Существующая застройка рассматриваемой территории представлена в своем большинстве объектами коммунально-складского назначения с вкраплениями промышленных предприятий, места для хранения транзитного грузового транспорта. С юга имеется

сформировавшееся жилое образование усадебной застройки. С запада имеется рыночный комплекс по реализации строительных материалов и автомобильного оборудования.

В границах рассматриваемой территории имеются комплексы автозаправочных станций.



Фото 1. Существующая ситуация. Жилая усадебная застройка.



Фото 2. Существующая ситуация. Жилая усадебная застройка.



Фото 3. Существующая ситуация.
Автостоянка для хранения транзитного грузового транспорта.



Фото 4. Существующая ситуация. Железная дорога.



Фото 5. Существующая ситуация. Складские комплексы.



Фото 6. Существующая ситуация. Зброшенняя территория аэропорта "Застава"



Фото 7. Существующая ситуация. Территория, предусмотренная под строительство детского развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом.

В таблице 3 указаны участки, находящиеся в зоне влияния ДПТ, на которые по данным Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета, переданы в собственность или пользование.

Таблица 3

№	Наименование Адрес	Площа дь зем. уч.	Наличие документов			Примечание
			Распоряжение головой РГА или решение местного совета		Правоустанав. документы	
			Дата	Номер		
1	Ул. Тираспольское Шоссе, 22-Е	218,86	16.12.2015	46-VII	Решение Одесского городского совета	
2	Ул. Тираспольское Шоссе, 22	2,0	24.12.2014	6147- VI	Решение Одесского городского совета	
3	Ул. Тираспольское Шоссе, 22-В	0,6513	27.08.2014	5422- VI	Решение Одесского городского совета	
4	Ул. Аэродромная, 30	0,0603	25.06.2014		Решение Одесского городского совета	
5	Ул. Тираспольское Шоссе	0,0456	15.10.2001	2848- XXIII	Решение Одесского городского совета	

6	Ул. Тираспольское Шоссе	0,1028	15.10.2001	848- XXIII	Решение Одесского городского совета	
7	Ул. Тираспольское Шоссе	7,0897	15.10.2001	848- XXIII	Решение Одесского городского совета	
8	Ул. Тираспольское Шоссе	2,4661	15.10.2001	848- XXIII	Решение Одесского городского совета	
9	Ул. Тираспольское Шоссе	9,5000	16.12.2015	77- VII	Решение Одесского городского совета	
10	Переулок 1-й Армейский, 18- Б	3,4070	16.04.2015	6624- VI	Решение Одесского городского совета	
11	Ул. Тираспольское Шоссе 22-Е	0,6001	05.04.2007	1251-V	Решение Одесского городского совета	
12	Ул. Аэродромная, 19	0,0585	31.01.2011	377- VI	Решение Одесского городского совета	
13	Ул. Тираспольское Шоссе 42	0,0580	18.04.2011		Решение Одесского городского совета	
14	Ул. Овидеопольска я дуга 5	3,6550	20.04.2004	2482- XXIV	Решение Одесского городского совета	
15	Ул. Овидеопольска я дуга 3	7,3236	22.10.2010	377- VI	Решение Одесского городского совета	
16	Ул. Овидеопольска я дуга 3	2.3399	09.04.2009	377- VI	Решение Одесского городского совета	
17	Ул. Тираспольское Шоссе 18-А	4,5454	07.07.2009	4552- V	Решение Одесского городского совета	
18	Ул. Овидеопольска я дуга 3	0,4200	29.10.2014	5765- VI	Решение Одесского городского совета	

Проектными решениями детального плана территории предусмотрено:

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

4.2. Инженерное оснащение.

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

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

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

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

4.3. Транспорт.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральным улицам.

По ул. Тираспольское Шоссе осуществляется движение маршрутных такси №№ 128, 201, 202, 233, 280.

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

Пересечение магистральной улицы с жилой улицей и второстепенными проездами решены в одном уровне, движение на перекрестках магистральных улиц.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

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

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

Устройства многоуровневых транспортных развязок в сроках разработки ДПТ не планируется.

Техническая характеристика маршрутных такси и троллейбусов представлена в таблице 4.

Таблица 4

№ маршрута	Маршрут	Протяженность (км)	Скорость движения (км/час)	Интервал движения (мин.)	Количество подвижного состава <u>будни</u> выходные (единиц)
1	2	3	4	5	6
Маршрутные такси					
128	Пл. Стрясённая (ЦПУ «Вокзал») – сел. Ленинское (ул. Крайняя)	18,9	15,7	45	<u>1</u> <u>1</u>
201	ЦПУ «Вокзал» - п. Авангард	35,4	20,8	3	<u>33</u> <u>30</u>
202	ЦПУ «Вокзал» - кладбище «Западное»	28,9	22,2	40	<u>2</u> <u>2</u>
233	Тираспольское – Парк Шевченко	29,0	17,1	10	<u>10</u> <u>4</u>
280	Ул. Архитекторская – Клеверный мост	39,8	24,9	20	<u>5</u> <u>5</u>

4.4. Озеленение и благоустройство.

Система озеленения рассматриваемой территории включает в себя участки зеленых насаждений приобъектных территорий общественных, производственных зданий и объектов коммунально-складского назначения, а также элементов озеленения улиц.

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

В границах разработки детального плана территории, согласно проектным решениям действующего Генерального плана г. Одессы, запланирована организация территории, которая предназначена для размещения садов. Площадь, таких территорий на конец расчетного срока, будет составлять 0,78 га.

Также, планируется изменение целевого назначения земельного участка площадью 9,5 га, переданного в аренду ООО "Био-парк" для размещения и эксплуатации основных, подсобных и вспомогательных зданий и сооружений предприятий перерабатывающей, машиностроительной и другой промышленности под земли природно-заповедного фонда.

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

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительно-монтажных работ.

4.5. 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

На рассматриваемой территории имеются в основном объекты коммунально-складского назначения, а также вкрапления объектов промышленного назначения V-IV классов, имеющие санитарно-защитные зоны 50-100м.

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

В санитарно-защитных зонах предприятий коммунально-складского и промышленного назначения V-IV классов расположена жилая застройка.

Проектными решениями предусмотрено уменьшить санитарно-защитную зону вышеуказанных объектов в районе расположения жилой застройки, путем модернизации таковых предприятий на перспективу.

Улица Тираспольское шоссе характеризуется повышенным уровнем шума в 74дБА; ул. Объездная - 82дБА.

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

Согласно информации Департамента оборонной работы, гражданской защиты и взаимодействия с правоохранительными органами от 03.03.2016г. №04-25/271, в границах рассматриваемой территории ДПТ имеются автозаправочная станция средней мощности. Санитарный разрыв от оборудования комплекса автозаправочной станции составляет 50,0м, согласно п. 7.62* ДБН 360-92**, может быть уменьшена при условии использования пожаробезопасных технологий и экологобезопасного оборудования и, использование

которого подтверждено экспертным заключением организации государственного надзора в установленном порядке. В границах санитарных разрывов комплексов автозаправочных станций жилая застройка отсутствует.

В границах разработки имеется территория существующего кладбища "Западное", санитарно-защитная зона которого составляет 300м. В границах санитарно-защитной зоны кладбища "Западное" жилая застройка отсутствует.

С северо-восточной части рассматриваемой территории проходит ветка железной дороги, санитарно-защитная зона которой составляет 50м. В границах санитарно-защитной зоны железной дороги жилая застройка отсутствует.

- расстояние от объектов инфраструктуры

существующие

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

прогнозируемые

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

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

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

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

Согласно имеющейся информации Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия от 10.03.2016г. №01-13/351ск, на рассматриваемом земельном участке, объектов культурного наследия, определенных п. 2 ст. 2 Закона Украины "Об охране культурного наследия" и принятых под охрану государства в установленном действующим законодательством Украины порядке, не зафиксировано. Однако, согласно историко-архивных исследований, определено, что в южной части территории настоящего детального плана территории (в районе ул. Аэродромной и Тираспольского шоссе), размещался курган, насыпь которого, на момент разработки вышеуказанного проекта, не сохранился, но центральное древнее захоронение может быть обнаружено при проведении земляных работ, которые связаны с новым строительством.

В соответствии со ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия" и ст. 19 Закона Украины "Об охране археологического наследия", если во время проведения каких-либо земляных работ будет обнаружено находку археологического или исторического характера, исполнитель обязан приостановить их дальнейшее ведение и, на протяжении суток, сообщить о находке специально уполномоченному государственному органу охраны объектов культурного наследия областной государственной администрации.

Согласно ст. 37 Закона Украины "Об охране культурного наследия", на земельный участок, установлено ограничение - землеустроительная документация на новое

строительство должна быть согласована со специально уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия областной государственной администрации.

Согласно проектным решениям, а также п. 3 разделу "А" 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., предложено установить охрannую зону объекта культурного наследия (курган) - 50 м.

По информации вышеуказанного Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия, планируются мероприятия по внесению кургана в список недавно обнаруженных объектов культурного наследия.

- зоны охраны природного заповедного фонда

В границах разработки ДПТ отсутствуют объекты природного заповедного фонда.

На перспективу предусматривается разместить детский развлекательный комплекс с зоологическим парком и ботаническим садом в границах земельного участка площадью 9,5 га, который находится в аренде ООО "Био-парк" (договор аренды земельного участка от 25.12.2015г.). Вследствие чего целевое назначение вышеуказанного земельного участка подлежит изменению.

Проект землеустройства по организации и установлению границ территорий природно-заповедного фонда, другого природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения выполнить в соответствии с Постановлением Кабинета Министров Украины от 25.08.2004г. №1094.

Согласно ст. 39 Закона Украины "О природно-заповедном фонде Украины", для обеспечения необходимого режима охраны природных комплексов и объектов природных заповедников, восприпятствие негативному влиянию хозяйственной деятельности на прилегающих к ним территориях устанавливаются охранные зоны.

При необходимости охранные зоны могут устанавливаться на территориях, прилегающих к отдельным участкам национальных природных парков, региональных ландшафтных парков, региональных ландшафтных парков, а также вокруг заказников, памятников природы, заповедных урочищ, ботанических садов, дендрологических парков, зоологических парков и парков-памятников садово-паркового искусства.

Размеры охранных зон определяются в соответствии, с их целевым назначением на прилегающих территориях.

Согласно ст. 40 Закона Украины "О природно-заповедном фонде Украины", режим охранных зон территорий и объектов природно-заповедного фонда определяется с учетом характера хозяйственной деятельности на прилегающих территориях, на основании оценки их влияния на окружающую среду.

В охранных зонах запрещено строительство промышленных и других объектов, охота, развитие хозяйственной деятельности, которая может привести к негативному влиянию на территории и объекты природно-заповедного фонда. Оценка такого влияния осуществляется на основании экологической экспертизы, которая производится в порядке, установленном законодательством Украины.

Функциональное назначение объектов, расположенных на смежных территориях, в большинстве своем представляют собой административные здания и некапитальные складские помещения, хозяйственная деятельность которых направлена на хранение готовой продукции (продукты питания, кожаные изделия, изделия из дерева и запчасти для автотранспорта). На расстоянии 100 м и 300 м расположены предприятия по хранению и обслуживанию легкового и грузового транспорта. На расстоянии 1200 м расположен рыночный комплекс по реализации строительной продукции и изделий для обслуживания транспорта.

Проведя анализ деятельности смежных объектов хозяйствования, настоящим проектом предлагается установить для развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом охрannую (буферную) зону - 50 м.

- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны

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

Территория разработки не входит в водоохранную зону Черного моря и лиманов.

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

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

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

Санитарно-защитные зоны трансформаторных подстанций напряжением 330 кВ и выше, определяются по результатам замеров.

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

Ширина санитарных разрывов и защитных полос газопроводов среднего давления составляет 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

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

- границы красных линий улиц

существующие

Ширина улиц в границах красных линий составляла:

- ул. Тираспольское шоссе - 100 м;
- ул. Объездная дорога - 100 м.

прогнозируемые

Проектом детального плана территории предусмотрено изменение ширины улицы Тираспольское шоссе (70 м) и Объездной дороги (50 м) в красных линиях, расширение выполнялось за счет полос озеленения. При этом учитывались границы существующих землепользователей и сложившейся застройки.

- гранично допустимая высота зданий

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

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

В границах разрабатываемого ДПТ по восточной его границе проходит зона аэро-акустического режима 85 дБ - зона Б, В регламентации застройки.

- отступ до границ красных и линий регулирования застройки

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

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

- минимально допустимые расстояния до существующих зданий и сооружений
В соответствии с требованиями ДБН 360-92**, ДБН В 1.1-7-2002, ДБН В 1.1-12-2014.

5. Использование территории.

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

- Территория, предназначенная под размещение объектов коммунально-складского назначения;
- Территория, предназначенная под размещение промышленных предприятий;
- Территория, предназначенная под размещение общественной застройки;
- Территория, предназначенная для размещения жилой усадебной застройки;
- Территории, занятые улицами и дорогами.

Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в таблице 5.

Таблица 5

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
	Участок в границах разработки ДПТ, в том числе:	190,86	100%
1	В границах красных линий, в том числе:	-	-
1.1	Территория объектов коммунально-складского назначения	160,51	84
1.2	Территория промышленных предприятий	3,14	2
1.3	Территория объектов общественной застройки	14,94	8
1.4	Территория жилой усадебной застройки	5,671	3
2	За границами красных линий, в том числе:	-	-
2.1	Территории, занятые улицами и дорогами	5,03	2
2.2	Территории, озелененные в границах транспортной зоны	1,57	1

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

Структура застройки.

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

- Территория, предназначенная под размещение объектов коммунально-складского назначения;
- Территория, предназначенная под размещение промышленных предприятий;
- Территория, предназначенная под размещение общественной застройки;
- Территория, предназначенная для размещения жилой усадебной застройки;
- Территория, предназначенная для размещения объектов рекреационного назначения;
- Территории, занятые улицами и дорогами.

Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в таблице 6.

Таблица 6

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
	Участок в границах разработки ДПТ, в том числе:	190,86	100%
1	В границах красных линий, в том числе:	184,26	97
1.1	Территория объектов коммунально-складского назначения	151,18	78
1.2	Территория промышленных предприятий	3,14	2
1.3	Территория объектов общественной застройки	14,94	8
1.4	Территория жилой усадебной застройки	4,72	3
1.5	Территория объектов рекреационного назначения	10,28	6
2	За границами красных линий, в том числе:	6,60	5
2.1	Территории, занятые улицами и дорогами	3,45	2
2.2	Территории, озелененные в границах транспортной зоны	3,15	1

6. Характеристика видов использования территории.

Участок разработки ДПТ подразделяется на различные типы зон и подзон.

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

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

Зона «О» - непроизводственная зона (объекты гражданского назначения) представлена подзоной «О-6».

Территория подзоны «О-6» (торговые зоны) предназначена для размещения магазинов, торговых центров, рынков.

Зона «Ж» - жилая зона представлена подзоной «Ж-1».

Территория подзоны «Ж-1» (усадебная застройка) предназначена для размещения многоквартирных жилых домов включительно с земельными участками и сблокированных жилых домов на соседних земельных участках.

Зона "Р" - ландшафтно-рекреационная зона представлена подзоной «Р-2».

Территория подзоны "Р-2" (рекреационная зона активного отдыха) предназначена для выполнения активных рекреационных функций. К ним принадлежат городские территории общего пользования с соответствующими объектами для активного отдыха населения, общественно-рекреационные центры. Эти территории должны быть обеспечены, высоки уровнем благоустройства, списком постоянных сооружений для активного отдыха, временных сооружений и других объектов сопутствующих видов активности.

Территория подзоны "Р-4" (рекреационная зона ограниченного использования) предназначена для размещения дач и коллективных садов.

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

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

Зона «КС» - коммунально-складская зона представлена подзонами «КС-3», "КС-5".

Территория подзоны «КС-3» (зона размещения объектов 3-го класса санитарной классификации, которые требуют установления санитарно-защитных зон 300 м). В рассматриваемом случае, для кладбища;

Территория подзоны «КС-5» (зона размещения объектов 5-го класса санитарной классификации, которые требуют установления санитарно-защитных зон 50 м).

Зона «В» - производственная зона представлена подзонами «В-4».

Территория подзоны «В-4» (зона предприятий IV класса вредности) предназначена для размещения предприятий, которые являются источниками загрязнения окружающей среды и требуют установления санитарно-защитных зон до 100 м.

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

6.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.

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

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

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

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

Градостроительный регламент, установленный для каждой территориальной зоны, определяет:

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

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

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

К сопутствующим видам относятся виды застройки и использования, которые сопутствуют преимущественным видам и, которые, по отношению к последним являются вспомогательными. Относятся объекты, которые технологически связаны с объектами

преимущественных видов или способствуют безопасности в соответствии с нормативно-технической документацией, сооружения, которые необходимы для охраны объектов преимущественного и допустимого видов использования.

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

На рассматриваемой территории в границах разработки ДПТ выделены территориальные зоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Постановление о составе и содержании плана зонирования территории (зонинг)» (см. таблица 7).

Таблица 7

I. Непроизводственные (общественные) зоны:	
О-6	Торговая зона
II. Жилые зоны:	
Ж-1	Усадебная застройка
III. Ландшафтно-рекреационные зоны:	
Р-2	Рекреационная зона активного отдыха
Р-4	Рекреационная зона ограниченного использования
IV. Зоны транспортной инфраструктуры:	
ТР-2	Зона транспортной инфраструктуры
V. Коммунально-складские зоны:	
КС-3	Зона размещения объектов 3-го класса санитарной классификации
КС-5	Зона размещения объектов 5-го класса санитарной классификации
VI. Производственные зоны:	
В-4	Зона предприятий IV класса вредности

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

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

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

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

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

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

- уширение проезжей части жилых улиц на подъездах к магистральным улицам;
- устройство переходно-скоростных полос в районе размещения детского развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом;
- установление ширины улиц в красных линиях: ул. Тираспольское шоссе – 70,0 м, ул. Обьездная дорога – 50,0 м;

Установление ширин улиц в красных линиях выполнены за счет полос озеленения с целью создания нормативных ширин пешеходной сети улиц и с учетом границ земельных участков, которые переданы в собственность либо пользование;

- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, наружного освещения, благоустройство и озеленение территорий вдоль проезжей части, устройство новой и модернизации существующей системы отведения ливневых стоков;
- устройство пешеходных аллей и дорожек вдоль проезжей части улиц и проездов;
- изменение целевого назначения земельного участка площадью 9,5 га, переданного в аренду ООО "Био-парк" для размещения и эксплуатации основных, подсобных и вспомогательных зданий и сооружений предприятий перерабатывающей, машиностроительной и другой промышленности под земли природно-заповедного фонда;
- строительство детского развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом;
- благоустройство территории запланированного развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом;
- 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;
- расширение территории открытого кладбища "Западное";
- расширение торговых площадей существующего рыночного комплекса в границах ранее отведённых земельных участков;
- строительство остановок общественного транспорта;
- устройство пожарного резервуара;
- реконструкция многоквартирного жилого дома под административное здание.

7.1. Режим использования территорий зон охраны памятников культурного наследия

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

По имеющейся в управлении культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия информации, на земельном участке в границах ДПТ объектов культурного наследия, определенных п.2 ст.2 Закона Украины «Про охрану культурного наследия» и принятых под охрану государства в установленном действующем законодательством Украины порядке, не зафиксировано. Указанный земельный участок в границах разработки ДПТ не входит в границы исторических ареалов и зонам охраны памятников.

Согласно историко-архивных исследований выше указанного управления, определено, что в южной части территории ДПТ (в районе ул. Аэродромной и Тираспольского шоссе) размещался курган, насыпь которого не сохранилась, но центральное древнее захоронение может быть обнаружено вследствие земляных работ, связанных с новым строительством.

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 раздела А «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 охранной зоны от памятника следует считать – 50,0м. **Границы охранной зоны установлены от внешних габаритов объекта культурного наследия на расстоянии минимального отдаления - 50,0м.**

По информации вышеуказанного Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия, планируются мероприятия по внесению кургана в список недавно обнаруженных объектов культурного наследия.

Согласно ст. 17 Закона Украины «Об охране культурного наследия», земли, на которых расположены памятники археологии, принадлежат к землям, которые могут находиться исключительно в государственной собственности.

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. 3 ст. 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия», на охраняемых археологических территориях, в границах зон охраны памятников запрещаются градостроительные, архитектурные или ландшафтные преобразования, строительные, мелиоративные, путевые, земляные работы без разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия.

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 ст. 37 Закона Украины «Об охране культурного наследия», строительные, мелиоративные, дорожные и другие работы, которые могут привести к разрушению, уничтожению или повреждению объектов культурного наследия, проводятся только после полного исследования этих объектов за счет средств заказчиков указанных работ. Работы на только что обнаруженных объектах культурного наследия проводятся при наличии письменного разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия на основании согласованной с ним научно-проектной документации. С целью защиты объектов археологии, в том числе тех, которые могут быть обнаружены, проекты землеустройства по отведению земельных участков в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Украины, согласовываются органами охраны культурного наследия.

8. Предложения по зонированию территории.

Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории.

Условия и ограничения застройки земельных участков.

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

I. Непроизводственные (общественные) зоны.

О-6 – Торговая зона.

Функциональная зона предназначена для размещения магазинов, торговых центров, рынков.

Преимущественные виды использования:

- торговые центры, специализированные и другие магазины оптовой торговли товарами периодического спроса;
- рынки.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения автомобилей (подземные и наземные) при общественных зданиях;
- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры, необходимые для обслуживания рассматриваемой зоны.

Допустимые виды использования:

- все типы использования, разрешенные в зонах О, которые могут размещаться в отдельном здании или на каком-либо этаже здания другого назначения.

II. Жилые зоны.

Ж-1 - Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.

Предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей, сопутствующих объектов повседневного обслуживания, коммунальных объектов, а также, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Преимущественные виды использования:

- многоквартирные индивидуальные жилые дома (с приусадебными участками);
- 2-4-этажные сблокированные дома с приквартирными участками (в соответствии с градостроительной документацией);
- отдельно размещенные или встроенно-пристроенные объекты повседневного обслуживания: магазины, парикмахерские, аптеки, кафе, объекты бытового обслуживания;
- отдельно размещенные административные здания местного значения и повседневного обслуживания: отделения связи, милиции, банки, администрация, коммунальные службы.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- отдельно размещенные и встроенно-пристроенные индивидуальные гараж на и 1-2 автомобиля;
- отдельно размещенные или встроенно-пристроенные хозяйственные здания;
- оранжереи и теплицы;
- уличные уборные - при соответствующей канализации;
- сооружения коммунальной и инженерной инфраструктуры, необходимой для обслуживания данной зоны.

На приусадебных участках разрешается выращивать цветы, фрукты, овощи, разведение птиц, индивидуальная трудовая деятельность.

Допустимые виды использования:

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

III. Ландшафтно-рекреационные зоны.

Р-2. Рекреационные зоны активного отдыха.

Преимущественные виды использования земельных участков:

- озелененные территории, размещения озелененных территорий общего пользования (парки, 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.

Р-4. Рекреационные зоны ограниченного использования.

Преимущественные виды использования земельных участков:

- усадебные участки;
- дачные участки;
- малые архитектурные формы;
- спортивные площадки, спортивные сооружения.

Сопутствующие преимущественным видам:

- сооружения коммунальной и инженерно-технической инфраструктуры, необходимые для обслуживания данной зоны;
- открытые автостоянки для хранения легковых автомобилей.

Допустимые виды застройки, которые требуют специальных согласований:

- открытые автостоянки для легковых автомобилей.

IV. Зоны транспортной инфраструктуры.

Зона транспортной инфраструктуры ТР-2.

К данной зоне относятся территории улиц, площадей, дорог.

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

Преимущественные виды использования:

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

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- площадки для стоянки автотранспорта;
- пункты остановки пассажирского транспорта и их оборудования;
- троллейбусные линии и их обустройства
- сооружения линейного и энергетического хозяйства;

- сооружения сигнализации и связи городского электротранспорта;
- инженерные коммуникации;
- ограждение улиц и отбойники;
- дорожная информация (знаки и др.).

Допустимые виды использования:

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

V. Коммунально-складские зоны.

КС-3. Зона размещения объектов 3-го класса санитарной классификации предназначаются для размещения предприятий, являющихся источником загрязнения окружающей среды и требуют санитарно-защитных зон до 300 м.

Зона предназначена для ограничения застройки вокруг существующего открытого кладбища "Западное".

Преимущественные виды застройки земельных участков:

- объекты складского назначения различного профиля;
- предприятия коммунального хозяйства (кладбища).

Сопутствующие преимущественным видам:

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

Допустимые виды застройки, требующих специального согласования:

- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 м);
- площадки для выгула собак.

В СЗЗ низшего класса запрещается размещать объекты с СЗЗ высшего класса.

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

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

Преимущественные виды застройки земельных участков:

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

Сопутствующие преимущественным видам:

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

Допустимые виды застройки, требующих специального согласования:

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

VI. Производственные зоны.

Производственная зона В-4.

Территория подзоны «В-4» (зона предприятий IV класса вредности) предназначена для размещения предприятий, которые являются источниками загрязнения окружающей среды и требуют установления санитарно-защитных зон до 100 м.

Преимущественные виды использования:

- производственные и промышленные предприятия I-V классов в соответствии с государственными санитарными нормами;
- все предприятия, учреждения и организации, которые разрешены для предприятий I-V классов вредности.

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- объекты складского назначения разного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- зеленые насаждения специального назначения;
- рассадники растений для озеленения промышленных предприятий и санитарно-защитных зон;
- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны.

Допустимые виды использования:

- спортивные площадки, площадки для отдыха персонала предприятий;
- аптеки;
- пункты предоставления скорой медицинской помощи;
- специализированные магазины оптовой, малооптовой, оптовой торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

- объекты оборонного назначения;
- тюрьмы;
- ветеринарные приемные пункты;
- санитарно-технические сооружения и оборудование коммунального назначения;
- площадки и сооружения контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации;
- предприятия по утилизации отходов;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- автозаправочные станции;
- антенны мобильной, радиорелейной, спутниковой связи.

В СЗЗ низшего класса запрещается размещать объекты с СЗЗ высшего класса.

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

I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

О-6 – Торговые зоны.

Таблица 8

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется согласно Государственных строительных норм по предприятиям торговли; ДБН В.2.2-23-2009.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно Государственных строительных норм по предприятиям торговли; ДБН В.2.2-23-2009.
3	Максимально допустимая плотность застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** для предприятий обслуживания табл. 6.1
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий, м	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32. Отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6 м, Жилых - не менее 3 м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92**, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержденным Приказом Министерства охраны здоровья Украины от 19 июня 1996 года №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** прил. 3.1
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** раздел 8
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно с государственно строительными нормами 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	Согласно Закону Украины про благоустройство населенных пунктов Ст. 22,23
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Согласно ДБН 360-92**, раздел 7
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92**, раздел 7 и изменения №4 от 21.06.2011 №67
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ДБН 360-92**. Согласно ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия" и ст. 19 Закона Украины "Об охране археологического наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1 – Усадебная застройка.

Таблица 9

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	В соответствии с ДБН 360-92**, не выше 4 этажей, утвержденной градостроительной документации
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	В каждом отдельном случае исходя из градостроительной ситуации и вида застройки
3	Максимально допустимая плотность застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** прил.3.2*, для предприятий обслуживания табл. 6.1
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий, м	Согласно ДБН 360-92** прил. 3.2*, Отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6 м, Жилых - не менее 3 м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92**, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержденным Приказом Министерства охраны здоровья Украины от 19 июня 1996 года №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** прил. 3.1
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** раздел 8
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно с государственно строительными нормами 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	Согласно Закону Украины про благоустройство населенных пунктов Ст. 22,26
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Согласно ДБН 360-92**, раздел 7
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92**, раздел 7 и изменения №4 от 21.06.2011 №67
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ДБН 360-92**. Согласно ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия" и ст. 19 Закона Украины "Об охране археологического 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-2 – Рекреационная зона активного отдыха.

Таблица 10

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется соответственно к Государственным строительным нормам по спортивным сооружениям; ДБН В.2.2-13-2003
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Соответственно к градостроительному расчету
3	Максимально допустимая плотность застройки земельного участка	Согласно ДБН 360-92** для предприятий обслуживания табл. 6.1
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий, м	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92**, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержденным Приказом Министерства охраны здоровья Украины от 19 июня 1996 года №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** прил. 3.1
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** раздел 8
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно с государственно строительными нормами 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	Согласно Закону Украины про благоустройство населенных пунктов Ст. 22
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Согласно ДБН 360-92**, раздел 7
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92**, раздел 7 и изменения №4 от 21.06.2011 №67
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ДБН 360-92**. Согласно ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия" и ст. 19 Закона Украины "Об охране археологического 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».

Р-4 – Рекреационная зона ограниченного использования.

Таблица 11

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Соответственно к градостроительному расчету
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Соответственно к градостроительному расчету
3	Максимально допустимая плотность застройки земельного участка	Соответственно к градостроительному расчету
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий, м	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92**, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержденным Приказом Министерства охраны здоровья Украины от 19 июня 1996 года №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** прил. 3.1
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** раздел 8
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно с государственно строительными нормами 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	Согласно Закону Украины про благоустройство населенных пунктов Ст. 22
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Согласно ДБН 360-92**, раздел 7
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92**, раздел 7 и изменения №4 от 21.06.2011 №67
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ДБН 360-92**. Согласно ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия" и ст. 19 Закона Украины "Об охране археологического наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

IV. ЗОНЫ ТРАНСПОРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
Т-2 – Зона транспортной инфраструктуры.

Таблица 12

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
3	Максимально допустимая плотность застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий, м	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92**, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержденным Приказом Министерства охраны здоровья Украины от 19 июня 1996 года №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** прил. 3.1
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** раздел 8
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно с государственно строительными нормами 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	Согласно Закону Украины про благоустройство населенных пунктов Ст. 22,24
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Согласно ДБН 360-92**, раздел 7
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92**, раздел 7 и изменения №4 от 21.06.2011 №67
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ДБН 360-92**. Согласно ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия" и ст. 19 Закона Украины "Об охране археологического наследия".
13	Требование по созданию доступной среды обитания для людей с ограниченными физическими возможностями	В соответствии с ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

V. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ
КС-3 – Зона размещения объектов 3-го класса санитарной классификации.

Таблица 13

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
3	Максимально допустимая плотность застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий, м	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92**, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержденным Приказом Министерства охраны здоровья Украины от 19 июня 1996 года №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** прил. 3.1
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** раздел 8
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно с государственно строительными нормами 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	Согласно Закону Украины про благоустройство населенных пунктов Ст. 22,24
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Согласно ДБН 360-92**, раздел 7
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92**, раздел 7 и изменения №4 от 21.06.2011 №67
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ДБН 360-92**. Согласно ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия" и ст. 19 Закона Украины "Об охране археологического 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».

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

Таблица 14

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Определяется градостроительным расчетом
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
3	Максимально допустимая плотность застройки земельного участка	Определяется градостроительным расчетом
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий, м	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92**, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержденным Приказом Министерства охраны здоровья Украины от 19 июня 1996 года №173), утвержденной градостроительной документации. Согласно ст. 17, 22, 32, 36, 37 Закона Украины "Об охране культурного наследия" и ст. 19 Закона Украины "Об охране археологического наследия".
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** прил. 3.1
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** раздел 8
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно с государственно строительными нормами 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	Согласно Закону Украины про благоустройство населенных пунктов Ст. 22,24
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Согласно ДБН 360-92**, раздел 7
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92**, раздел 7 и изменения №4 от 21.06.2011 №67
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ДБН 360-92**. Согласно ст. 17, 22, 32, 36, 37 Закона Украины "Об охране культурного наследия" и ст. 19 Закона Украины "Об охране археологического 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».

VI. ЗОНЫ ТРАНСПОРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
В-4 – Зона промышленного предприятия IV класса вредности.

Таблица 15

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	Согласно генерального плана промышленного предприятия
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно генерального плана промышленного предприятия
3	Максимально допустимая плотность застройки земельного участка	Согласно генерального плана промышленного предприятия
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий, м	Согласно ДБН 360-92** п. 3.32 отступление от красных линий магистральных улиц не менее 6м, жилых - не менее 3м
5	Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные полосы и другие охраняемые зоны)	Согласно ДБН 360-92**, Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов (утвержденным Приказом Министерства охраны здоровья Украины от 19 июня 1996 года №173), утвержденной градостроительной документации
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно ДБН 360-92** прил. 3.1
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** раздел 8
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно с государственно строительными нормами 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	Согласно Закону Украины про благоустройство населенных пунктов Ст. 22,24
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	Согласно ДБН 360-92**, раздел 7
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92**, раздел 7 и изменения №4 от 21.06.2011 №67
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с ДБН 360-92**. Согласно ст. 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия" и ст. 19 Закона Украины "Об охране археологического 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».

9. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.

Рассматриваемая территория расположена в границах Западной планировочной зоны г. Одессы, которая определена в границах Малиновского административного района и есть второй по величине зоной города, площадь которой составляет порядка 5,2 тыс. га. Существующая численность населения – 249,1 тыс. чел. Граничит с Северной планировочной зоной по ул. Грушевского, с востока – с Центральной планировочной зоной по ул. Артиллерийской и Фонтанской дороге, с юга - с Южной планировочной зоной по Адмиральскому проспекту, ул. Космонавтов, ул. Варненской и дальше, с запада, по по границе города с землями Овидиопольского района.

Значительные территории в составе планировочной зоны занимают производственные образования – промрайоны «Застава – 1», «Застава – 2», «7 км Овидиопольской дороги», группы предприятий «Овидиопольской дуги», «Западное», «Одесса – Товарная». В данной планировочной зоне находится международный аэропорт «Одесса», большая территория исследовательских полей Селекционно-генетического института. В западной части зоны расположено городское кладбище «Западное». Жилищные территории представлены всеми типами застройки: малоэтажной, сосредоточенной в историческом районе Молдаванка, техническое состояние которой, в основном, неудовлетворительный, многоквартирной, преимущественно, 5-этажной застройкой района Черемушки, усадебной, расположенной в районах Ближних и Дальних мельниц. Незастроенные территории представлены землями сельскохозяйственного использования, которые находятся между аэродромом «Центральный» и бывшим аэродромом «Школьный». Зеленные насаждения общего пользования занимают незначительные площади.

В планировочной структуре города выделенно 4 промышленных района: «7-й км Овидиопольского шоссе», «Застава», «Пересыпь», «Кулиandroво». За границами города предусмотрено формирование промрайона «Усатово».

Кроме промышленных районов, в структуру промышленных формирований включены группы предприятий. Всего формируется 10 групп, с которых «Южная», «Западная», «Овидиопольская дуга», «Одесса-Товарная», «Шкодовая гора», «Центральная» расположены отдельно, а четыре группы предприятий «Новодеповская», по ул. Промышленной, ул. Столбовой, ул. Дальницкой входят в состав промрайона «Застава».

Научно-производственная зона представляет собой форму территориальной организации научно-производственных комплексов нового поколения, одним из видов которого есть технопарки – специальные территории, на которых совмещены научно-исследовательские организации, объекты индустрии, деловые центры, научные учреждения, специализированные выставочные или ярмарочные центры новых технологий в составе универсальных производственных, складских, офисных помещений, выставочных залов, отелей и бизнес-парка, который может включать комплекс зданий, что объединённые общей концепцией и имеют развитую инфраструктуру. Цель создания технопарков – продвижение инновационной культуры.

Генеральным планом в границах расчётного этапа предусмотрено формирование 2-х технопарков на территориях, что заняты на сегодняшний день нефтегазовым комплексом (район бывших полей фильтрации) и крупным специальным объектом (район Застава).

Целесообразность размещения технопарков в этих районах обусловлена возможными технологическими взаимосвязями с другими предприятиями этих производственных районов.

Согласно решений действующего генерального плана предусматривалось создание 3-х новых кладбищ на сельскохозяйственных землях за границами города. Анализ решений генерального плана показал, что в связи с трудностью отчуждения сельскохозяйственных земель, предусмотренные кладбища не были созданы. В связи с этим возникла необходимость определения территориальных ресурсов для размещения

нового кладбища в границах города. Таким образом, на территории бывшего аэропорта "Застава", в санитарно-защитной зоне от аэропорта "Одесса", в которой невозможно размещение жилищно-общественных строений было выделено территорию для размещения нового городского кладбища "Западное" (210га).

Проектными решениями настоящего ДПТ предусматривается изменение целевого назначения земельного участка площадью 9,5 га, переданного в аренду ООО "Био-парк" для размещения и эксплуатации основных, подсобных и вспомогательных зданий и сооружений предприятий перерабатывающей, машиностроительной и другой промышленности под земли природно-заповедного фонда. Приоритетным направлением использования этой территории является формирование городского общественного пространства, которое будет выполнять рекреационную и культурную функции.

10. Жилой фонд и расселение.

Проектными решениями настоящего ДПТ не предусматривается строительство жилых домов. На территории сложившейся усадебной жилой застройки имеются строительные площадки, которые на первый и расчетный этап будут реализованы в строительстве многоквартирных жилых домов.

Существующая усадебная застройка западной планировочной зоны реконструкции не подлежит и сохраняется без изменений. В зоне перспективной территории коммунально-складской зоны имеется 2-х этажный жилой дом на 8 квартир, который находится в санитарно-защитной зоне предприятий коммунально-складского назначения и, на расчетный срок подлежит реконструкции под административное здание.

Мероприятия по отселению жителей вышеуказанного многоквартирного жилого дома будут производиться согласно порядка, установленного Законом Украины «Об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, которые на них размещены, которые находятся в частной собственности, для общественных потребностей или по мотивам общественной необходимости» и ст. 151 Земельного Кодекса Украины".

Общее количество домов, находящихся в границе разработки, на расчетный срок, будет составлять 57 единицы.

Расчетная общая площадь квартир многоквартирных жилых домов ориентировочно будет составлять 17,1 тыс. м².

Расчетное количество населения, проживающее в усадебных жилых домах, будет составлять - 285 человек.

Расчет населения принимался: для многоквартирных индивидуальных жилых домов, исходя из расчетного показателя семейности - 5 человек на одну семью.

11. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.

В границах рассматриваемого квартала сложилась в основном застройка объектами коммунально-складского назначения.

Из объектов общественного обслуживания можно выделить рыночный комплекс, который расположился в северо-западной части рассматриваемой настоящим детальным планом территории. Согласно проектным решениям вышеупомянутого ДПТ, рыночный комплекс предусматривает увеличение своих торговых площадей в границах ранее отведенных земельных участков.

Рассматриваемая территория дополнится объектом - детского развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом на 1 500 единовременных посетителей.

Зоологический парк формируется с целью организации экологической образовательно-воспитательной работы, создание экспозиций редких, экзотических и местных видов животных, сохранения их генофонда, изучения дикой фауны и разработки научных основ их разведения в неволе.

На территории зоологических парков запрещается деятельность, которая связана с выполнением положенных на них заданий и угрожает сохранению благоприятных условий для жизни животных этих парков. На территории зоологического парка с целью обеспечения выполнения поставленных перед ним задач определяются зоны:

- экспозиционная - предназначена для стационарного удержания животных и использования их в культурно-познавательных целях;
- научная - в её границах проводится научно-исследовательская работа. Посещение зоны разрешается в порядке, которое устанавливается администрацией парка;
- рекреационная - предназначена для организации отдыха и обслуживания посетителей парка;
- хозяйственная - зона, где размещаются вспомогательные и хозяйственные объекты.

В таблице 16 приведены технико-экономические показатели запланированного детского развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом.

Таблица 16

№№	Показатель	Единица измерения	Количество
Гипермаркет			
1	Общая площадь территории, в том числе:	га	9,5
2	Площадь застройки	м ²	16 050,0
	Площадь благоустройства, в том числе:	м ²	78 950,0
	Площадь озеленения	м ²	1 825,0
	Процент озеленения	%	19,0
10	Количество машино-мест хранения транспорта, в том числе:	шт.	265
	легковых автомобилей	шт.	261
	туристических автобусов	шт.	4

Проектными решениями генерального плана города Одессы, предусмотрено размещение новых пожарных депо. Ближайшим пожарным депо, которое может обслуживать предприятия и объекты, расположенные на рассматриваемой территории должно быть размещено по ул. Химическая (6 пожарных машин) (радиус его обслуживания не превышает 3 км).

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

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время имеются магистральные улицы общегородского значения - ул. Тираспольское шоссе и ул. Объездная дорога.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральной улице ул. Тираспольское шоссе и ул. Объездная дорога, которые обеспечивают транспортную связь между различными районами города и пригорода.

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. Тираспольское шоссе характеризуется следующим:

- магистральная улица общегородского значения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном

направлении – 1190 ед. транспорта;

- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 1,5 м;
- скорость движения 60 км/час.

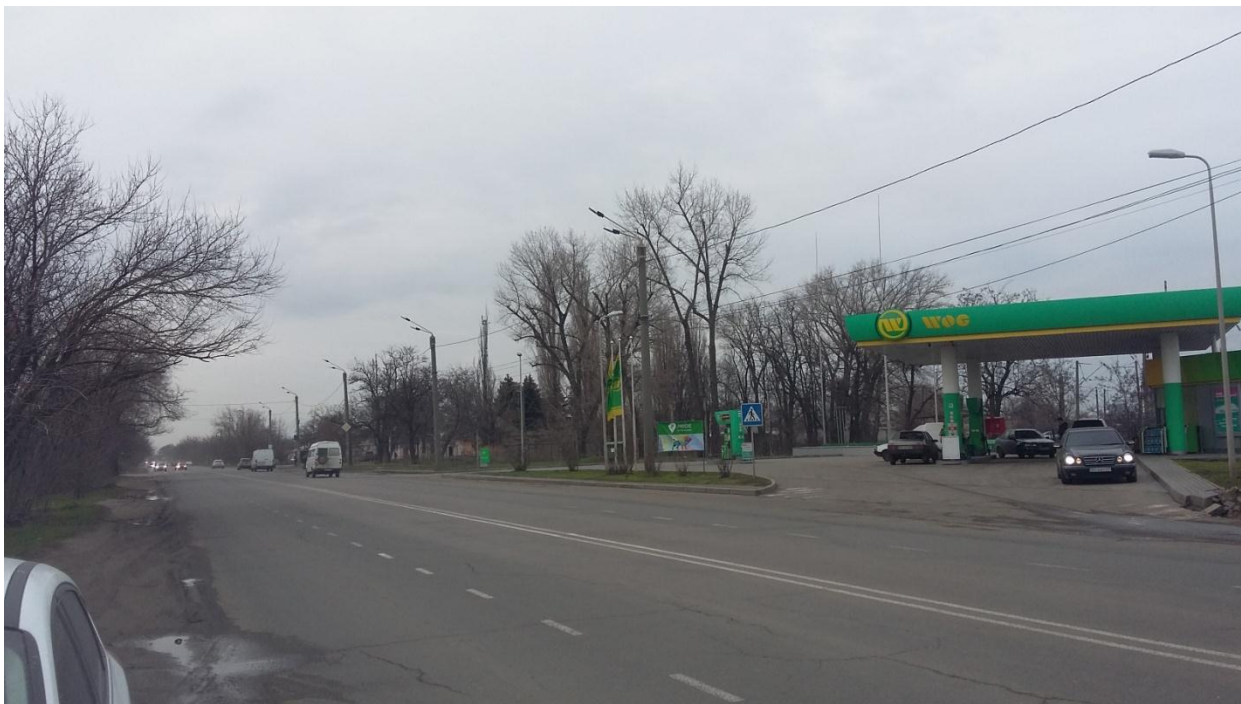


Фото 8. Существующая ситуация ул. Тираспольское шоссе.



Фото 9. Существующая ситуация ул. Тираспольское шоссе.

2. ул. Объездная дорога характеризуется следующим:

- магистральная улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1700 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 1,5 м;
- скорость движения 80 км/час.

Характеристики улиц в границах ДПТ на период разработки проекта не планируется изменять.

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.

Акустический дискомфорт ул. Тираспольского шоссе в качестве магистрали общегородского значения составит 74Дб, ул. Объездная дорога - 82 Дб.

Проектными решениями предусматривается:

- уширение проезжей части жилых улиц на подъездах к магистральным улицам;
- устройство переходно-скоростных полос в районе размещения детского развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом;
- установление ширины улиц в красных линиях: ул. Тираспольское шоссе – 70,0м, ул. Объездная дорога – 50,0м;
- строительство остановок общественного транспорта.

После реконструкции квартала в границах разработки настоящего ДПТ:

1. ул. Тираспольское шоссе характеризуется следующим:

- магистральная улица общегородского значения;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1190 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 4;
- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,0 м;
- скорость движения 60 км/час.

2. ул. Объездная дорога характеризуется следующим:

- магистральная улица;
- нормативная интенсивность движения транспорта в час «пик» в одном направлении – 1700 ед. транспорта;
- ширина полосы движения – 3,75 м;
- количество полос движения – 4;

- ширина тротуара в границах разработки ДПТ – 3,0 м;
- скорость движения 80 км/час.

Расчетное количество мест временного хранения легковых автомобилей общественных зданий и сооружений определено исходя из требований табл. 7.6 ДБН 360-92** с изменениями (см. таблицу 17).

Таблица 17

№ з/п	Общественные здания и сооружения массового посещения	Количество машино-мест	
		согласно табл. 7.6	по расчету
1	рыночный комплекс с количеством торговых мест - 940 шт.	на 50 торговых мест 20-25	376-470
2	детский развлекательный комплекс с зоологическим парком и ботаническим садом с количеством единовременных посетителей - 1 500 человек	на 100 посетителей 20-25 на 100 посетителей 5-7	300-375

При условии реконструкции рассматриваемой территории, допускается уменьшать расчетное количество машино-мест. Количество парковочных мест для детского развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом с количеством единовременных посетителей - 1 500 человек составит - 240-300 машино-мест.

Расчетное количество мест временного хранения легковых автомобилей предприятий и комплексов определено исходя из требований табл. 7.6 ДБН 360-92** с изменениями (см. таблицу 18).

Таблица 18

№ з/п	Предприятия и комплексы	Количество машино-мест	
		согласно табл. 7.6	по расчету
1	Промышленные предприятия	на 100 работников 7-10	15-30
2	Склады и складские комплексы	на 100 посетителей 5-8	15-25

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

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

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

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

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам

сигнализации.

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

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

В границах разработки ДПТ имеются магистральные сети электроснабжения.

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

14. Водоснабжение и канализация.

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

Для обеспечения водоснабжения существующих жилых домов имеется водопроводная сеть, проходящая по ул. Тираспольское шоссе.

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

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

По данным ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ» централизованная система канализации в указанном районе отсутствует. Ближайший городской коллектор d=500мм проходит по ул. Промышленной.

Техническая возможность водоснабжения объектов, которые предполагается размещать в указанном районе имеется. Информация об общем расходе водопотребления и водоотведения ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ» не предоставлено, поэтому данную информацию необходимо будет уточнить на следующих стадиях проектирования.

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

Водоснабжение осуществляется от насосной станции «Главная».

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

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

На перспективу устройство ливневой канализации не планируется.

Проектными решениями действующего Генерального плана г. Одессы, предусматривается прокладка хозяйственного водопровода по ул. Тираспольское шоссе.

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

Для отвода сточных вод с территории детского развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом планируется разместить очистные сооружения.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) и расчетный срок планируется строительство общественных зданий, что влечет необходимость перекладки существующих сетей.

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

15. Электроснабжение.

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 1,8 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 0,9 МВт.

Прогнозируемые объемы дополнительной мощности для электроснабжения объектов, размещаемых на данной территории определяться на следующих стадиях проектирования.

При увеличении потребления электроэнергии планируется строительство новой трансформаторной подстанции для обслуживания детского развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом.

Магистральные воздушные линии электропередач на данной территории отсутствуют.

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

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

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

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

17. Тепло- и газоснабжение.

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

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

По данным Публичного акционерного общества «Одессагаз» существующий расход газа – 0,02074 млн. м³/год, в том числе на коммунально-бытовые услуги - 0,02074 млн. м³/год.

Протяженность газопроводов:

- общая – 2,923 км, в том числе:
- высокого давления – d 720мм-0,5 км, d 20мм-0,02 км;
- низкого давления – d 159-40мм 2,403 км.

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

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

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

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

С целью улучшения экологического состояния окружающей среды, экономии топливно-энергетических ресурсов, дальнейшего повышения коэффициента эффективности

превращения энергии, в том числе за счет отказа от строительства внешних тепловых сетей, на дальнейших этапах проектирования предлагается применение современных нетрадиционных источников теплоснабжения. Необходимо также рассмотреть возможность применения в архитектурных решениях объектов термо-ветро-установок в комплексе с теплогенераторами для систем отопления и горячего водоснабжения. Для этого следует предусматривать при соответствующем технико-экономическом обосновании гелиокотельные, гелиосистемы для обеспечения горячего водоснабжения.

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

17. Сети связи.

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

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

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

В жилых домах размещены подводящие линии кабельного телевидения.

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

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

18. Противопожарные мероприятия.

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

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

Расстояния между зданиями и сооружениями соответствуют противопожарным

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

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

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

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

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

Проектными решениями генерального плана города Одессы, предусмотрено размещение новых пожарных депо. Ближайшим пожарным депо, которое может обслуживать предприятия и объекты расположенные на рассматриваемой территории должно быть размещено по ул. Химическая (6 пожарных машин) (радиус его обслуживания не превышает 3 км).

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

Расчет объема пожарных резервуаров.

Для жилых зданий:

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

Время тушения пожара 3 часа.

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

Для общественных зданий:

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

Время тушения пожара 3 часа.

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

В границах разработки ДПТ имеются водоемы, которые могут быть использованы для пожарных нужд ориентировочным объемом – 750м^3 .

При разработке ДПТ планируется устройство 1 резервуара объемом 250м^3 .

Общий объем пожарных водоемов составит ориентировочно – $1\,000\text{м}^3$.

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

При разработке ДПТ предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями;

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

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

- эвакуация людей осуществляется в течение расчетного времени;

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

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

- вход в помещения подземного паркинга должен быть организован по отдельным лестницам;
- организация единой системы зеленых насаждений, которые в случаях пожарной опасности должны быть путями эвакуации населения и подъезда пожарных машин.

19. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

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

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

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

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

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

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

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

Необходимость проведения геофизических изысканий определяется на более поздних стадиях проектирования.

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

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

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

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

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

- предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня отрицательного воздействия возможных опасных процессов на защищаемые территории, здания и сооружения;
- наиболее полное использование местных строительных материалов и природных ресурсов;
- возможность преимущественного применения активных методов защиты;
- производство работ способами, не приводящими к появлению новых и (или)

интенсификации действующих геологических процессов;

- сохранение заповедных зон, ландшафтов, исторических памятников и т. д.;
- сочетание указанных мероприятий с мероприятиями по охране окружающей среды.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.

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

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

В период строительства следует обеспечить безопасность природной среды от

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

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

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

Охрана и рациональное использование природных ресурсов.

Общая экологическая обстановка в районе разработки ДПТ нормальная.

Источников загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами на проектируемой территории нет.

Проектом предусматривается комплекс мероприятий, направленных на охрану окружающей среды:

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

Охрана атмосферы, водных объектов и грунтов от загрязнения.

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

Теплоснабжение жилых комплексов осуществляется от городской сети центрального отопления.

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

После окончания строительства территории стройплощадок должны быть очищены

от мусора.

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

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

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

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

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

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

- уширение проезжей части жилых улиц на подъездах к магистральным улицам;
- устройство переходно-скоростных полос в районе размещения детского развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом;
- установление ширины улиц в красных линиях: ул. Тираспольское шоссе – 70,0 м, ул. Объездная дорога – 50,0 м;

Установление ширин улиц в красных линиях выполнены за счет полос озеленения с целью создания нормативных ширин пешеходной сети улиц и с учетом границ земельных участков, которые переданы в собственность либо пользование;

- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая устройство современного твердого дорожного покрытия, наружного освещения, благоустройство и озеленение территорий вдоль проезжей части, устройство новой и модернизации существующей системы отведения ливневых стоков;
- устройство пешеходных аллей и дорожек вдоль проезжей части улиц и проездов;
- изменение целевого назначения земельного участка площадью 9,5 га,

переданного в аренду ООО "Био-парк" для размещения и эксплуатации основных, подсобных и вспомогательных зданий и сооружений предприятий перерабатывающей, машиностроительной и другой промышленности под земли природно-заповедного фонда;

- строительство детского развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом;
- благоустройство территории запланированного развлекательного комплекса с зоологическим парком и ботаническим садом;
- 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;
- расширение территории открытого кладбища "Западное";
- расширение торговых площадей существующего рыночного комплекса в границах ранее отведённых земельных участков;
- строительство остановок общественного транспорта;
- устройство пожарного резервуара.

22. Техничко-экономические показатели.

№№ пп	Показатели	Единица измерения	Сущест- вующее состояние	Первый этап (3-7 лет)	Расчетный срок (2031г.)
1.	Территория				
	Территория в границах проекта, в том числе:	га/%	<u>190,86</u> 100	<u>190,86</u> 100	<u>190,86</u> 100
	- жилая застройка в том числе:	га/%	<u>5,67</u> 3	<u>5,67</u> 3	<u>4,72</u> 3
	а) кварталы усадебной застройки	га/%	<u>5,5</u> 2	<u>5,5</u> 2	<u>4,72</u> 3
	б) кварталы многоэтажной застройки (с учетом общежитий)	га/%	<u>0,171</u> 1	<u>0,171</u> 1	<u>0</u> 0
	- площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)	га/%	<u>14,94</u> 8	<u>14,94</u> 8	<u>14,94</u> 8
	- зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)	га/%	= -	<u>4,47</u> 3	<u>10,28</u> 6
	- в том числе, природоохранного значения	га/%	= -	<u>3,69</u> 2	<u>9,5</u> 5
	- улицы, площади (кроме улиц и площадей микрорайонного значения)	га/%	<u>5,03</u> 2	<u>3,45</u> 2	<u>3,45</u> 2
	- территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.)	га/%	<u>163,65</u> 84	<u>159,18</u> 79	<u>154,32</u> 73
	- другие территории	га/%	= -	= -	= -
2.	Население				
	Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел.	308	318	285
	- в усадебной застройке	тыс. чел.	275	285	285
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс. чел.	33	33	-
	Плотность населения	чел./га	245	245	52
	- в усадебной застройке	чел./га	50	52	52
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел./га	193	193	-
3.	Жилой фонд				
	Жилой фонд, всего в том числе:	тыс.м ² общей площади %	<u>17,29</u> 100	<u>17,29</u> 100	<u>17,1</u> 100
	- усадебной	тыс.м ² %	<u>16,5</u> 95	<u>17,1</u> 96	<u>17,1</u> 100
	- многоквартирной	тыс.м ² %	<u>0,792</u> 5		
	Средняя жилищная обеспеченность, в том числе:	м ² /чел.	42	42	60
	- усадебной	м ² /чел.	60	60	60
	- многоквартирной	м ² /чел.	24	24	-

	Убытие жилого фонда	тыс. м ² общей площади	-	-	792,5
	Снос жилых домов для проведения реконструкции существующей застройки	тыс. м ² квартир	=	=	=
4.	Учреждения и предприятия обслуживания				
	Дошкольные учебные заведения	мест	-	-	-
	Общеобразовательные учебные заведения	учеников	-	-	-
	Средние специальные учебные заведения	учащихся	*	*	*
	Высшие учебные заведения	студентов	*	*	*
	Поликлиники	посещений в смену	-	-	-
	Спортивные залы общего использования	м ² площади пола	-	-	-
	Открытые плоскостные сооружения в жилом квартале (микрорайоне)	га	-	-	-
	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий в жилом квартале (микрорайоне)	м ² общей площади	-	-	-
	Библиотеки	тыс. единиц хранения	-	-	-
	Магазины, рынки	м ² торговой площади	22 370	31 094	31 094
	Предприятия общественного питания	мест	-	-	-
	Учреждения бытового обслуживания	раб. мест	-	-	-
	Оздоровительные учреждения	Мест	-	-	-
5.	Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт				
	Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая, строящаяся) в том числе:	км	13,56	13,56	13,56
	- магистральные улицы общегородского значения	км	13,56	13,56	13,56
	- магистральные улицы районного значения	км	-	-	-
	Количество транспортных развязок в разных уровнях	ед.	-	-	-
	Количество подземных и надземных пешеходных переходов	ед.	-	-	-
	Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц) всего:	км	27,10	27,10	27,10
	в том числе:				
	- трамвай	км	-	-	-
	- троллейбус	км	-	-	-
	- автобус (маршрутное такси)	км	27,10	27,10	27,10
	Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц)	км/ км ²	0,125	0,125	0,125
	Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	55	57	57
	Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	*	*	*
	Открытые автостоянки для постоянного	машино-мест	-	-	-

	(временного) хранения легковых автомобилей				
6.	Инженерное оборудование				
	<i>Водоснабжение</i>				
	Водопотребление, всего	тыс. м ³ сутки	-	-	-
	<i>Канализация</i>				
	Суммарный объем сточных вод	тыс. м ³ сутки	-	-	-
	<i>Электроснабжение</i>				
	Потребление суммарное	МВт	-	-	-
	в том числе, на бытовые нужды	МВт	-	-	-
	Количество квартир, оборудованных электроплитами	ед.	*	*	*
	<i>Газоснабжение</i>				
	Расход газа, всего	млн. м ³ год	-	-	-
	- в том числе на коммунально-бытовые услуги	млн. м ³ год	-	-	-
	Протяженность газовых сетей (строительство)	км	*	*	*
	<i>Теплоснабжение</i>				
	Потребление суммарное	Гкал/час	*	*	*
	Протяженность сетей (строительство, перекладывание)	км	*	*	*
7.	Инженерная подготовка и благоустройство				
	Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовке по различным причинам	га/% от тер.	= -	<u>3,69</u> 2	<u>9,5</u> 5
	Протяженность закрытых водостоков	км	*	*	*
8.	Охрана окружающей среды				
	Санитарно-защитные зоны, всего	га	-	-	-
	- в том числе, озелененные	га	-	-	-
9.	Ориентировочная стоимость строительства (указать в ценах какого года)				
	Общая стоимость жилищно-гражданского строительства	млн. грн.	*	*	*
	в том числе:				
	- жилищное	млн. грн.	*	*	*
	- учреждения и предприятия обслуживания	млн. грн.	*	*	*
	Улично-дорожная сеть и пассажирский транспорт	млн. грн.	*	*	*
	в том числе:				
	- улично-дорожная сеть, всего	млн. грн.	*	*	*
	- автомобильные туннели	млн. грн.	*	*	*
	- транспортные развязки в разных уровнях	млн. грн.	*	*	*
	- автостоянки и гаражи	млн. грн.	*	*	*
	Инженерное оборудование, всего	млн. грн.	*	*	*
	- водоснабжение	млн. грн.	*	*	*

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

* информация отсутствует

** прогнозируемая величина.

II. Исходные данные.

1. Письмо общества с ограниченной ответственностью « БИО-ПАРК» № 288 от 28.02.2016 г.
2. Решение Одесского городского совета о разработке детального плана территории в границах территории, прилегающей к Тираспольскому Шоссе, Объездной дороги, кладбища «Западное», железнодорожной колеи в г. Одесса № 272-VII от 03.02.2016 г.
3. Письмо Одесского городского совета №01-18/332-09-05 от 03.03.2016 г.
4. Письмо Малиновской районной администрации Одесского городского совета № 0617/01-20 от 12.03.2016 г.
5. Письмо Главного управления Государственной санитарно-эпидемиологической службы Украины в Одесской области № 03/140 от 02.03.2016 г.
6. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья Одесского городского совета № 03/01-10/169 от 02.03.2016 г.
7. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации № 03-23/956 от 02.03.2016 г.
8. Письмо Управления культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-13/351 от 10.03.2016 г.
9. Письмо Главного управления госгеокадастра в Одесской области №11-1505-0.11-1422/2-16 от 03.03.2016 г.
10. Письмо Главного управления Государственной службы чрезвычайных ситуаций в Одесской области № 03/1302/08 от 15.03.2016 г.
11. Письмо публичного акционерного общества «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 101/07/03-1332 от 10.03.2016 г.
12. Письмо публичного акционерного общества «Одессагаз» № 323/09 от 04.03.2016 г.
13. Письмо коммунального предприятия «Теплоснабжение города Одессы» № 15/01-03-18 от 10.03.2016 г.
14. Письмо публичного акционерного общества «ИНФОКС» филиал «Инфоксводоканал» № 752-29/2064 от 02.03.2016 г.
15. Письмо департамента транспорта, связи и организации дорожного движения № 01-14/487 от 02.03.2016 г.
16. Письмо департамента оборонной работы, гражданской защиты и взаимодействия с правоохранительными органами № 04-25/271 от 03.03.2016 г.
17. Свидетельство про право собственности № 42597908 20.08.2015
18. Технический паспорт на производственное здание №22-Ж по улице Тираспольское Шоссе от 18.08.2015 г.
19. Извлечение с государственного земельного кадастра о земельном участке № НВ-5102507062015 от 10.12.2015 г.
20. Договор аренды земли от 25.12.2015 г.

Прилагаемые материалы.

1. Квалификационный сертификат ответственного исполнителя отдельных видов работ (услуг), связанных с созданием объектов архитектуры серия АА № 002158.