

# ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

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



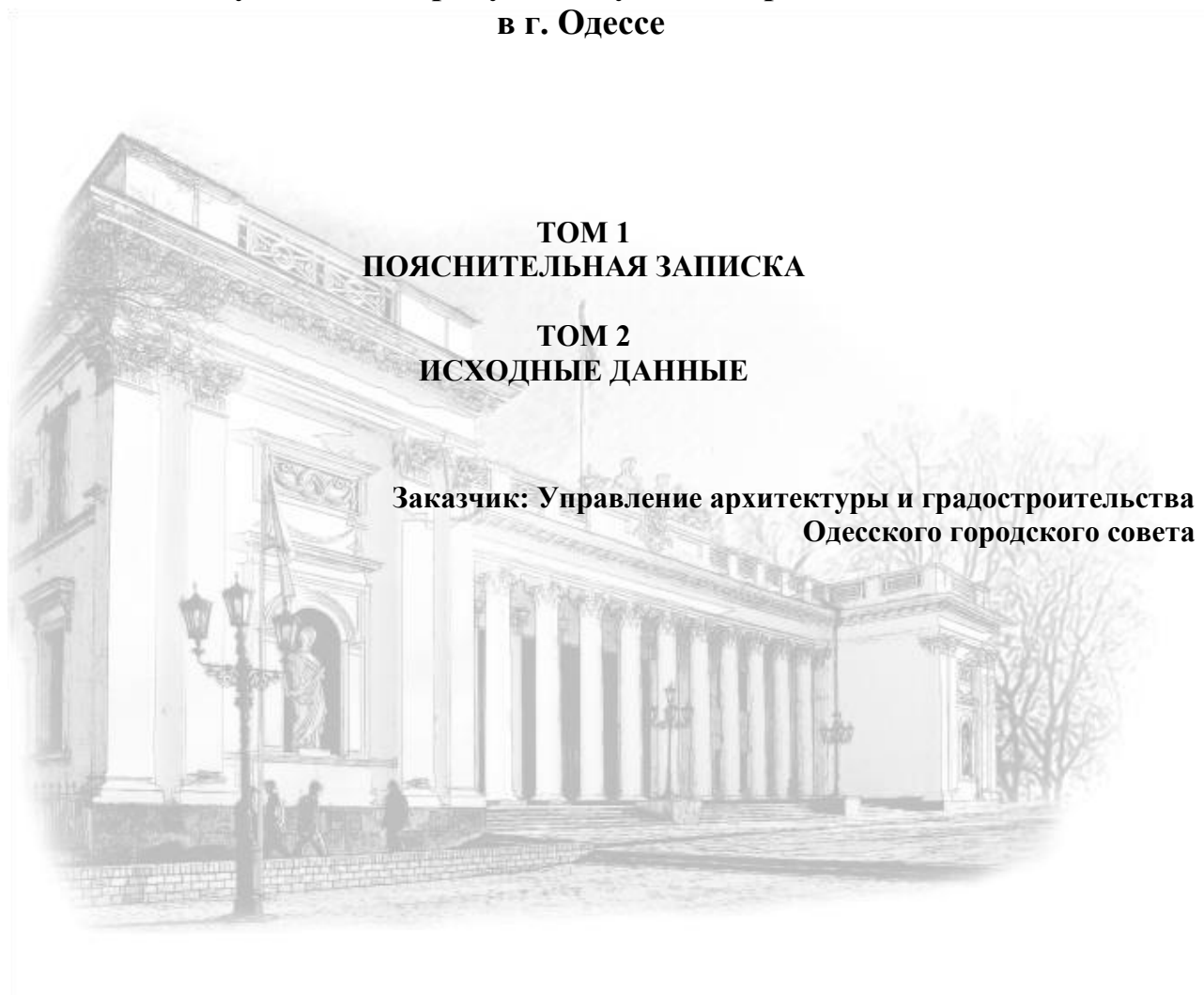
Лицензия АВ №555509  
от 21 сентября 2010г. до 21 сентября 2015г.

## ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ в границах ул. Пантелеймоновской, Александровского проспекта, ул. Малой Арнаутской, ул. Екатерининской в г. Одессе

ТОМ 1  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТОМ 2  
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства  
Одесского городского совета



Директор

Мурина С.Ю.

Главный архитектор проекта

Блажеев А.Б.

Одесса  
2014

## Состав проекта

№ п./п.	Наименование документации	На чем выполнено	Масштаб	Шифр.
1.	<b>I. Текстовые материалы</b>			
	Пояснительная записка с графическими материалами	книга	-	0416-ДПТ-014
2.	<b>II. Исходные данные. Прилагаемые материалы</b>			
3.	<b>III. Графические материалы</b>			
3.1	Выкопировка из генерального плана города Одессы, утвержденного в 1989 году.	Лист формата А-3	-	0416-ДПТ-014
3.2	Схема расположения территории в планировочной структуре города	Лист формата А-2	1:10 000	0416-ДПТ-014
3.3.	План существующего использования территории	Лист формата А-1	1:1000	0416-ДПТ-014
3.4.	Опорный план.	Лист формата А-1	1:1000	0416-ДПТ-014
3.5	Схема планировочных ограничений (существующее положение)	Лист формата А-2	1:1000	0416-ДПТ-014
3.6.	Проектный план	Лист формата А-1	1:1000	0416-ДПТ-014
3.7	План красных линий	Лист формата А-2	1:1000	0416-ДПТ-014
3.8	Поперечный профиль Александровского проспекта с прокладкой подземных инженерных сетей	Лист формата А-3	1:200	0416-ДПТ-014
3.9	Поперечный профиль улицы Екатерининской с прокладкой подземных инженерных сетей	Лист формата А-3	1:200	0416-ДПТ-014
3.10	Поперечный профиль улицы Пантелеймоновской с прокладкой подземных инженерных сетей	Лист формата А-3	1:200	0416-ДПТ-014
3.11	Поперечный профиль улицы Старорезничной с прокладкой подземных инженерных сетей	Лист формата А-3	1:200	0416-ДПТ-014
3.12	Поперечный профиль улицы Малой Арнаутской с прокладкой подземных инженерных сетей	Лист формата А-3	1:200	0416-ДПТ-014
3.13	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Лист формата А-2	1:1000	0416-ДПТ-014
3.14	Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки	Лист формата А-2	1:1000	0416-ДПТ-014
3.15	Схема инженерных сетей, сооружений и использования подземного пространства	Лист формата А-2	1:1000	0416-ДПТ-014
3.16	Схема зонирования территории	Лист формата А-2	1:1000	0416-ДПТ-014

3.17	Схема размещения учебных заведений с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-3	-	0416-ДПТ-014
3.18	Схема размещения учреждений здравоохранения с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-3	-	0416-ДПТ-014
3.19	Схема размещения предприятий торговли и общественного питания с указанием их радиуса обслуживания	Лист формата А-3	-	0416-ДПТ-014

## I. Пояснительная записка

### Содержание:

1. Вступление.....	5
2. Краткое описание природных, социально-экономических и градостроительных условий.....	6
3. Краткая историческая справка.....	8
4. Оценка существующей ситуации. Состояние окружающей среды. Характеристика инженерно-строительных условий.....	9
4.1. Климат.....	9
4.2. Геологическое строение.....	10
4.3. Инженерно-строительная оценка.....	11
4.4. Характеристика экологических условий. Атмосферный воздух.....	11
4.5. Грунты.....	11
4.6. Радиационное состояние.....	11
4.7. Электромагнитный фон.....	12
4.8. Акустический режим.....	12
5. Оценка существующей ситуации.....	13
5.1. Характеристика существующей застройки.....	13
5.2. Инженерное оснащение.....	16
5.3. Транспорт.....	16
5.4. Озеленение и благоустройство.....	17
5.5. Планировочные ограничения.....	17
6. Использование территории.....	20
6.1. Деление территории по функциональному использованию, размещение застройки на свободных территориях и за счет реконструкции. Структура застройки.....	20
7. Характеристика видов использования территории.....	22
7.1. Зонирование территории в границах разработки проекта.....	23
8. Предложения относительно режима использования территорий, предусмотренных для перспективной градостроительной деятельности, в т.ч. для размещения объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны и сохранения культурного наследия.....	24
9. Предложения по зонированию территории. Преимущественные, сопутствующие и допустимые виды использования территории. Условия и ограничения застройки земельных участков.....	25
9.1. Разрешенные и допустимые виды использования и застройки земельных участков.....	26
9.2. Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков в различных территориальных зонах.....	29
10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.....	36
11. Жилой фонд и расселение.....	38
12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.....	43
13. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание, организация движения транспорта и пешеходов, размещение гаражей и автостоянок.....	47
14. Инженерное обеспечение, размещение магистральных инженерных сетей, сооружений.....	52
15. Водоснабжение и канализация.....	52
16. Электроснабжение.....	53
17. Тепло- и газоснабжение.....	54
18. Сети связи.....	54
19. Противопожарные мероприятия.....	55
20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.....	57

21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.....	59
22. Мероприятия по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет...	60
23. Техничко-экономические показатели.....	61

## 1. Вступление.

Детальный план территории в границах ул. Пантелеймоновская, Александровский проспект, ул. Малая Арнаутская, ул. Екатерининская в г. Одессе разработан на основании решения Одесского городского совета № 3909-VI от 09.10.2013 г.

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

Основной целью разработки детального плана территории было 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.

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

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

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

По составу и содержанию проект отвечает действующим нормативным документам:

- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
  - ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;
  - ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»;
  - ДБН В.1.1-7-2002 «Пожарная безопасность объектов строительства»;
  - ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения»;
  - ДБН В.3.2-2-2009 «Жилые здания. Реконструкция и капитальный ремонт»;
  - СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 «Жилые здания. Правила определения физического износа жилых зданий»;
  - ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения»;
  - ДБН В.2.2-10-2001 «Учреждения здравоохранения»;
  - ДБН В.2.2-23~2009 «Здания и сооружения. Предприятия торговли»;
  - ДБН В.2.2-25:2009 «Здания и сооружения. Предприятия общественного питания (учреждения ресторанного хозяйства)»;
  - ДБН В.2.2-17:2006 «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»;
  - ДБН Б.2.2-2-2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування»;
  - ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»;
  - специализированным нормативным документам по градостроительству, строительству, благоустройству и инженерному оборудованию территории.
- При выполнении Схемы зонирования территории использован национальный стандарт ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».
- Детальный план территории после утверждения будет являться основным

документом, в соответствии с которым должны предоставляться градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков для последующей разработки проектной документации на строительство конкретных объектов.

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

Район расположения участка разрабатываемого ДТП находится в центральной части города – в границах комплексной охранной зоны центрального исторического ареала.

Территориально участок относится к Приморскому району г. Одессы.

Резкий рост населения города в первой половине 19 столетия дал толчок к освоению пригородных территорий – Молдаванка, Малый Фонтан, Пересыпь, Новая Слободка. Рассматриваемая территория вошла в границы зоны «Порто Франко».

Эта территория стала застраиваться малоэтажными жилыми домами. Данная тенденция в настоящее время не сохраняется. Застройка ведется многоэтажными жилыми домами, общественными зданиями и объектами обслуживания.

Застройка квартала представляет собой агломерат жилых домов малой этажности дореволюционной постройки, жилых многоэтажных домов со встроенными общественными помещениями постройки второй половины 20 века, жилых домов повышенной этажности со встроенно-пристроенными общественными помещениями постройки настоящего столетия. В границах рассматриваемых кварталов в настоящее время отсутствуют такие объекты обслуживания, как детские дошкольные и школьные учреждения. В то же время, в указанных границах размещаются торгово-офисные организации и т. п. предприятия, здания инженерной инфраструктуры.

Объекты приложения труда, размещенные на территории квартала и прилегаемых территориях – предприятия и учреждения различной формы собственности. Это, в основном, торговые объекты различной мощности, общественного питания различной вместимости, офисные помещения и т. п. объекты.

В тоже время, постоянное увеличение населения города, рост социального и экономического благополучия людей, влекут за собой необходимость застройки свободных или реконструкции застроенных ранее участков под размещение многоэтажных жилых домов и сопутствующих объектов, размещения объектов приложения труда.

В соответствии с прогнозом демографического развития города, прирост населения планируется за счет увеличения рождаемости (пик должен прийти на 2020 - 2022 г.г. и коэффициент рождаемости должен составить 9,5‰-11,5‰), уменьшение смертности (общий планируемый коэффициент смертности – 12,2‰), прибытие населения за счет миграции (5-6 %).

Ежегодно планируется увеличение населения в среднем на 4,2 тыс. чел./год до 2020 г. с последующим уменьшением до 1,1 тыс. чел./год. Но тенденция роста населения города сохранится.

К 2031 году планируется увеличение количества народонаселения города до 1050 тыс. чел., т.е., количество населения города должно увеличиться на 6,9 %.

Исходя из вышеизложенного, в городе остается потребность в освоении новых площадок для строительства жилых многоквартирных домов и общественных зданий, где будут размещены учреждения и предприятия приложения труда горожан.

В настоящее время застройка указанного района характеризуется наличием многоэтажных зданий, сохраняемых малоэтажных жилых домов, объектов гражданского, коммунально-складского и подсобного назначения. Существующая малоэтажная застройка является с градостроительной точки зрения малоценной. Планировочные и технические решения этих домов не соответствуют действующим нормативным требованиям. Конструктивные решения и состояние строительных материалов не соответствуют требованиям, предъявляемых нормативными документами для объектов, строящихся (реконструируемых) на сейсмических территориях.

Сохранение или реконструкция таких зданий не представляется целесообразным.

Тенденция увеличения рабочих мест влечет за собой необходимость создания новых предприятий различной формы собственности. Для приложения труда населения города планируется развитие предприятий обслуживания, торговли, общественного питания. В основном – это предприятия малого и среднего бизнеса, которые планируется разместить на территории квартала.

Территория имеет довольно хорошо развитую транспортную и инженерную инфраструктуру. Основными транспортными артериями в данном районе являются магистральные улицы общегородского значения – Екатерининская, Малая Арнаутская, Александровский проспект, магистральная улица районного значения - Пантелеймоновская. По ним осуществляется основное транзитное движение личного автотранспорта и организовано движение общественного транспорта в виде трамвайных, троллейбусных и автобусных маршрутов.

Основные направления развития квартала – реконструкция жилых малоэтажных домов с усилением конструктивных элементов, строительство многоквартирных жилых домов и общественных зданий различной этажности на свободных участках и за счет реконструкции территорий.

Город Одесса относится по климатическим показателям к II климатическому району (что соответствует по ранее принятой классификации подрайону III Б, III строительно-климатического района). Осложняющими факторами являются грунтовые условия и сейсмичность территории. По другим параметрам территория города благоприятные показатели.

Природные и градостроительные условия указанной территории предрасполагают к размещению здесь объектов, формирующих кварталы смешанной жилищно-общественной застройки.

При разработки детального плана территории квартала в границах улиц Пантелеймоновская, Екатерининская, Малая Арнаутская и Александровскому проспекту в г. Одессе учтены материалы Основных положений генерального плана развития г. Одессы 1989 года; Концепции развития г. Одессы; рабочие материалы разрабатываемого генерального плана г. Одессы и следующие программы: Программа социально-экономического развития г. Одессы на 2014 г., 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 – 2013 г.г., утвержденной решением Одесского городского совета №3428-V от 09.10.2008 г. с изменениями, утвержденными решениями Одесского городского совета №4111-V и №4112-V от 09.04.2009 г.



### 3. Краткая историческая справка.

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

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

В составе населения преобладали украинцы, русские и евреи. Много было также болгар, молдаван, греков, итальянцев, французов, немцев, голландцев и др. национальностей.

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

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

План города отличался четким зонированием. Основным градостроительным элементом плана стала планировочная ось Александровского проспекта с размещением на ней рыночных площадей – Греческой и Старобазарной.

На плане города 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1809, 1811 г.г. нанесены рассматриваемые кварталы. Хотя они еще относятся к нецивилизованным (генплан города 1809 г.), т.е., неосвоенным.

Первоначально освоение этих территорий носил произвольный характер – появились торговые ряды (например, сенная площадь, рыбный ряд и т.д.). Сохранялась сетка основных улиц.

Рынок «Привоз» стал формироваться с 1827 г., что дало толчок к планомерной застройке рассматриваемых кварталов.

Позднее застройка стала носить характерную для города периметральную застройку кварталов.

По ул. Пантелеймоновской проходила граница зоны Порто-Франко.

К 60-м годам XIX века территории рассматриваемых кварталов были застроены жилыми дворами с размещением вдоль улиц фасадных 1-но - 3-х этажных флигелей и дворовыми постройками, расположенными в глубине дворов. Часть их них сохранилась до сегодняшних дней.

Изменения по застройке кварталов планировались при разработке генеральных планов города 1966 и 1989 г.г., ПДП района «Привоз» 1986 г., корректировкой части ПДП района «Привоз» 2005 г.

Позднее, уже в XX веке здесь появились средне-, а, позднее, многоэтажные жилые дома со встроенными и встроенно-пристроенными общественными помещениями.

На территории квартала в границах улиц Малая Арнаутская, Екатерининская, Старорезничная (Куйбышева), Александровский проспект в настоящее время отсутствуют памятники архитектуры.

На территории квартала в границах улиц Пантелеймоновской, Екатерининская, Старорезничная (Куйбышева), Александровский проспект по адресам: ул. Пантелеймоновская, 82 размещается памятник архитектуры местного значения – бывший доходный дом, постройки начала XX в. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Пантелеймоновская, 84 размещается памятник архитектуры местного значения – бывший доходный дом М. Фукс с магазином, 1911 г. постройки, архитектор Шульгин (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.).

На территории прилегающих кварталов находятся памятники архитектуры, расположенные по адресам: ул. Пантелеймоновская, 74 размещается памятник архитектуры местного значения – доходный дом, постройки конца XIX в. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Пантелеймоновская, 76 размещается памятник архитектуры местного значения – доходный дом, постройки конца XIX в. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), Александровскому проспекту, 36 размещается памятник архитектуры местного значения – жилой дом, 1845 г. постройки, арх. Камбиаджо Л. Б. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), Александровский проспект, 41 размещается памятник архитектуры местного значения – жилой дом, 1903 г. постройки, архитектор Володек Л. Л. (решение ОИК № 392 от 11.08.1987 г.), ул. Малая Арнаутская, 73 размещается памятник архитектуры местного значения – бывший доходный дом, 1890-х годов постройки (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Малая Арнаутская, 82 размещается памятник архитектуры местного значения – жилой дом, 1870-х годов постройки (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Малая Арнаутская, 60 размещается памятник архитектуры местного значения – бывший доходный дом, 1890-х годов постройки (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Малая Арнаутская угол ул. Екатерининская размещается памятник архитектуры местного значения – трансформаторная подстанция электрического трамвая, 1910 г. постройки, архитектор Абт К. К. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.).

#### **4. Оценка существующей ситуации.**

##### **Состояние окружающей среды.**

##### **Характеристика инженерно-строительных условий.**

#### **4.1. Климат.**

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

Температура воздуха:

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

Расчётная температура:

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

Отопительный период:

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

Глубина промерзания почвы:

- средняя 39 см;
- расчетная 80 см.

Продолжительность безморозного периода:

- средняя 216 дней,

Среднегодовая относительная влажность воздуха 76 %.

Атмосферные осадки:

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

Высота снежного покрова:

- среднедекадная 5-7 см;

- максимальная 17-29 см;
- количество дней со стойким снеговым покровом – 34.

Радиационный и световой режим:

- годовое солнечное сияние – 2308 час;
- годовая суммарная радиация – 6857 МДж/м<sup>2</sup>.

Максимальная скорость ветра (вероятная):

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

Преобладающие направления ветра и их повторяемость:

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

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

Таблица 1.

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

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

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

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

#### 4.2. Геологическое строение.

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

Размещение территории на северном склоне Украинской Причерноморской впадины определило геологическое строение территории, которая покрыта мощной толщей разновозрастных осадочных пород. Верхний инженерно-геологический слой является сплошным слоем четвертичных отложений, представленных глинами, суглинками лессовидными, известняками, которые залегают на неогеновых глинах.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 “Строительство в сейсмических районах Украины” согласно карты „ОСР 2004-А Украины” для проектирования и строительства объектов и сооружений массового гражданского, промышленного назначения, различных жилищных объектов в городской и сельской местности, территория относится к сейсмичной

зоне (7 баллов).

### **4.3. Инженерно-строительная оценка.**

Инженерно-геологическая ситуация обусловлена наличием небезопасных геологических процессов природного и антропогенного происхождения – наличие участков разрушенных территорий, наличие подземных выработок, подъем уровня грунтовых вод, просадочность лессовидных грунтов.

По данным Департамента экологии и природных ресурсов 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. Объектов, являющимися источниками техногенного загрязнения грунтовых вод в районе разработки ДПТ нет.

Абсолютные отметки территории в границах участка разработки ДПТ составляют 50,49 – 52,34 м. В районе посадки комплекса магазинов: 50,42 – 52,34 м.

Существующий рельеф – спокойный.

Организация поверхностных стоков происходит по естественному рельефу с последующим сбрасыванием в закрытую местную сеть дождевой канализации с организацией сброса в коллектора. Очистные сооружения дождевых вод на указанной территории отсутствуют.

Сброс осуществляется в Черное море в районе Аркадии (длина выпуска – 310 м), 10-й станции Б. Фонтана (длина выпуска – 100 м) и в районе 16 станции Б. Фонтана (длина выпуска – 500 м). Коллектора имеют диаметры 2000 и 1840 мм.

Во время аварий на насосных станциях происходит сброс неочищенных хозяйственно-бытовых стоков по выпуску непосредственно в море.

### **4.4. Характеристика экологических условий.**

#### **Атмосферный воздух.**

По метеорологическим условиям г. Одесса относится к территориям с умеренным потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В структуре выбросов 30,5% выпадает на стационарные источники 69,5% - передвижные (автотранспорт). Контроль уровня загрязнения рассматриваемой территории осуществляется на стационарном посту № 16, расположенном на перекрестке улицы Большая Арнаутская и Александровском проспекте. На рассматриваемой территории уровень ПДК по пыльности составляет 0,8 (в пределах допустимого), по оксиду углерода – 1,5.

### **4.5. Грунты.**

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

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

### **4.6. Радиационное состояние.**

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

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

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

#### 4.7. Электромагнитный фон.

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

#### 4.8. Акустический режим.

Основным источником шума является магистральная уличная сеть.

Магистральными улицами общегородского значения являются ул. Екатерининская, ул. Малая Арнаутская и Александровский проспект и магистральная улица районного значения – Пантелеймоновская.

Основные характеристики 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. Екатерининская	1100	40	10	72	7	24
ул. Малая Арнаутская	2530	50	20	76	11	44
Александров-ский проспект	850	60	30	73	8	30
ул. Пантелеймоновская	920	50	10	73	8	30

В основу анализа акустической ситуации на рассматриваемой территории легли 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 размещение объекта за пределами

границ зоны акустического дискомфорта и применения строительно-акустических мероприятий с учетом звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций зданий и оконных проемов.

В пределах границ разработки прокладка новых магистральных улиц не планируется.

## 5. Оценка существующей ситуации.

### 5.1. Характеристика существующей застройки.

Рассматриваемая территория расположена в Приморском административном районе города и ограничена:

- с севера – ул. Малая Арнаутская;
- с востока – ул. Екатерининская;
- с юга – ул. Пантелеймоновская;
- с запада — Александровским проспектом.

Общая территория разработки ДПП в границах улиц Малая Арнаутская, Екатерининская, Пантелеймоновская, Александровский проспект – 4,08 га, в границах зоны влияния ДПП – 10,48 га.

На территории квартала размещена жилая застройка (дома коммунальной собственности, дома ОСМД), общественная застройка различных форм собственности, объекты коммунального и вспомогательного назначения.

Перечень основных объектов приведен в таблице 3.

Таблица 3

№№	Наименование	Адрес
1	16-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями: Итексбанк, ПАТ, Приморский район; Магазин одежды; Центр раннего развития детей	Ул. Малая Арнаутская, 105
2	3-х этажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями: КБ, ПриватБанк, ПАО, Приморский район; Магазин «Магия штор»	Ул. Малая Арнаутская, 97
3	3-х этажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями: Салон-магазин «Сан-Валентино»	Ул. Малая Арнаутская, 95
4	5-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями: Комиссионный магазин «Сундучок»	Ул. Старорезничная (Куйбышева), 16/18
5	4-ти этажный жилой дом	Ул. Старорезничная (Куйбышева), 20
6	Бизнес-центр «Шевченковский»	Александровский проспект, 43
7	3-х этажное административное здание	Ул. Малая Арнаутская, 93
8	9-х этажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями: ООО проектно-инженеринговая компания «Архикон»; УкрСиббанк, ПАО, Приморский район; ООО проектно-инженеринговая компания «Гражданпроект»; Банк Национальный Кредит, ПАО; ООО Институт почвоведения	Ул. Малая Арнаутская, 89/91

9	4-х этажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями: Производственная компания «Мемориал гранит»; Центр финансово-правовой помощи	Ул. Малая Арнаутская, 87
10	3-х этажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями: Типография «Диамант»; Центр развития детей и взрослых «Корона»; Туристическое агентство «Смайл-Тур»; ООО авиакабасы «Смарт Клуб»; Туристическое агентство «Тревел-Тур»; Школа польского языка; Салон натяжных потолков «Эконом потолок»; Финансовая компания «Юни Кредит»; Туристическое агентство «Best Tour»	Ул. Малая Арнаутская, 85
11	4-х этажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями: Банкомат, КП ПриватБанк; Сеть супермаркетов «Гранат»	Ул. Малая Арнаутская, 79/81
12	9-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями: Магазин одежды; Мебельный салон «Гермес»; Магазин мебели «Стол и Стул»	Ул. Екатерининская, 84/86
13	АТС ЦСС	Ул. Старорезничная (Куйбышева), 6
14	3-х этажный жилой дом	Ул. Старорезничная (Куйбышева), 23/25
15	2-х этажный жилой дом	Ул. Старорезничная (Куйбышева), 21
16	2-х этажный жилой дом	Ул. Старорезничная (Куйбышева), 17/19
17	2-х этажный жилой дом	Ул. Старорезничная (Куйбышева), 13
18	3-х этажный жилой дом	Ул. Старорезничная (Куйбышева), 11
19	3-х этажный жилой дом	Ул. Старорезничная (Куйбышева), 7/9
20	9-ти – 12-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями: Магазин спорттоваров «Спортмастер»; Магазин обуви «Paker»; Магазин джинсовой одежды «Caddy's»	Ул. Екатерининская, 88/90
21	2-х этажный жилой дом	Ул. Пантелеймоновская, 82
22	2-х этажный жилой дом	Ул. Пантелеймоновская, 84
23	2-х этажный жилой дом	Ул. Пантелеймоновская, 92
24	2-х этажный жилой дом	Ул. Пантелеймоновская, 102
25	3-х этажный жилой дом	Ул. Пантелеймоновская, 104
26	1-но этажный жилой дом	Ул. Пантелеймоновская, 106

Кроме вышеуказанных объектов в границах территории разработки данного ДПТ существуют объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

По высотности в настоящее время в границах разработки ДПТ размещаются объекты различной этажности.

Многоэтажные жилые дома – 9, 12, 16 этажей. Жилые дома средней этажности – 4, 5 этажей. Малоэтажные жилые дома представлены жилыми домами дореволюционной постройки. В указанных жилых домах размещаются на нижних этажах встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения.

Отдельностоящие общественные здания, размещенные на данной территории – это объекты малоэтажной застройки.

На прилегающих территориях располагаются жилые дома и общественные здания различной этажности.

На территории квартала в границах улиц Пантелеймоновской, Екатерининская, Староризничная (Куйбышева), Александровский проспект по адресам: ул. Пантелеймоновская, 82 размещается памятник архитектуры местного значения – бывший доходный дом, постройки начала XX в. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Пантелеймоновская, 84 размещается памятник архитектуры местного значения – бывший доходный дом М. Фукс с магазином, 1911 г. постройки, архитектор Шульгин (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.).

**Согласно Приказу «О внесении объектов культурного наследия в Государственный реестр недвижимых памятников Украины» от 27.11.2014г. №1053, дом доходный, размещенный по ул. Пантелеймоновская, 82 (согласно приказу о взятии под охрану от 20.06.2008г. №728/0/16-08), подлежит исключению из Государственного реестра недвижимых памятников Украины.**

**Согласно протоколу «По рассмотрению вопросов внесения объектов культурного наследия в Государственный реестр недвижимых памятников Украины» от 24.12.2014г. №6/14, дом доходный с магазином, размещенный по ул. Пантелеймоновская, 84 (согласно приказу о взятии под охрану от 20.06.2008г. №728/0/16-08), подлежит исключению из Государственного реестра недвижимых памятников Украины.**

На территории прилегающих кварталов находятся памятники архитектуры, расположенные по адресам: ул. Пантелеймоновская, 74 размещается памятник архитектуры местного значения – доходный дом, постройки конца XIX в. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Пантелеймоновская, 76 размещается памятник архитектуры местного значения – доходный дом, постройки конца XIX в. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), Александровскому проспекту, 36 размещается памятник архитектуры местного значения – жилой дом, 1845 г. постройки, арх. Камбиаджо Л. Б. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), Александровский проспект, 41 размещается памятник архитектуры местного значения – жилой дом, 1903 г. постройки, архитектор Володек Л. Л. (решение ОИК № 392 от 11.08.1987 г.), ул. Малая Арнаутская, 73 размещается памятник архитектуры местного значения – бывший доходный дом, 1890-х годов постройки (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Малая Арнаутская, 82 размещается памятник архитектуры местного значения – жилой дом, 1870-х годов постройки (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Малая Арнаутская, 60 размещается памятник архитектуры местного значения – бывший доходный дом, 1890-х годов постройки (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Малая Арнаутская угол ул. Екатерининская размещается памятник архитектуры местного значения – трансформаторная подстанция электрического трамвая, 1910 г. постройки, архитектор Абт К. К. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.).

Граница охранной зоны памятника культурного наследия не определена в связи с тем, что они размещены на территории комплексной охранной зоны.

В границах разработки ДПТ отсутствуют парки-памятники садово-паркового искусства.



## 5.2. Инженерное оснащение.

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

Состояние сетей – удовлетворительное. Перечень необходимых мероприятий определяется владельцами сетей. В основном требуется проведение, текущего или капитального ремонта. Модернизация участков сетей планируется в случае подключения к ним новых объектов. Некоторые сети требуют перекладки.

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

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

## 5.3. Транспорт.

В пределах границ разработки ДПТ расположены магистральные улицы общегородского и районного значения – Пантелеймоновская, Екатерининская, Малая Арнаутская, Александровский проспект, жилая улица - Куйбышева (Старорезничная), Шалашный переулок.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральным улицам.

Улица Пантелеймоновская – двустороннего движения. По ней проложены трамвайные маршруты № 5 (парк Шевченко - автовокзал), № 23 (6 станция Большого Фонтана - автовокзал), № 28 (парк Шевченко – ул. Пастера). Интенсивность движения в час «пик» в одном направлении составляет 920 ед. автотранспорта в час.

Улица Екатерининская – двустороннего движения. По ней осуществляется движение городских маршрутных такси №№ 117, 121, 131, 133, 149, 214, 215, 220а, 570, обеспечивающие связь с различными частями города. Интенсивность движения в час «пик» в одном направлении составляет 1140 ед. автотранспорта в час.

Улица Малая Арнаутская – одностороннего движения. По ней проложены троллейбусный маршрут № 14 (привокзальная площадь - аэропорт), автобусный маршрут № 128 (Старосенная площадь – ул. Крайняя). По ней осуществляется движение городских маршрутных такси №№ 121, 127, 198, 201, 202, 208, 214, 233, обеспечивающие связь с различными частями города. Интенсивность движения в час «пик» в одном направлении составляет 2530 ед. автотранспорта в час.

Александровский проспект – двустороннего движения. По ней осуществляется движение городских маршрутных такси № 241, обеспечивающих связь с ул. Генерала Бочарова. Интенсивность движения в час «пик» в одном направлении составляет 850 ед. автотранспорта в час.

Остановочные пункты городского транспорта находятся на магистральных улицах. Расстояние между остановками общественного транспорта составляет в среднем 300 – 500 м.

Пересечение магистральных улиц решены в одном уровне, регулируемые (за исключением примыкания Александровского проспекта к ул. Пантелеймоновской). Не регулируемых перекрестках размещаются светофорные объекты.

Проезжая часть улиц имеет твердое асфальтобетонное покрытие.

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам существующих магистральных, жилых улиц и переулков.

Расстояние между регулируемыми переходами составляет – 180 – 220 м.

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.

#### 5.4. Озеленение и благоустройство.

Система озеленения рассматриваемого участка включает в себя участки зеленых насаждений придомовой территории многоэтажных жилых домов, дворовых пространств мало- и среднеэтажных домов, элементов озеленения улиц и переулков.

На рассматриваемом участке основной вид посадки деревьев вдоль улиц – отдельностоящие рабатки. Во дворах имеются озелененные участки.

В пределах территории разработки ДПТ в перечне объектов природно-заповедного фонда в г. Одессе отсутствуют растения – ботанические памятники природы местного значения.

В соответствии с Программой развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г. в перечне территорий предназначенных под разбивку новых скверов, зеленых зон и реконструкции, существующих не значатся участки, расположенные на территории разработки ДПТ.

Упорядочению подлежат участки озеленения придомовых территорий и объектов общественного назначения. В санитарно-защитных зонах планируется посадка деревьев на 50 % территории ССЗ.

Площадь озелененной территории микрорайона в настоящее время составляет 0,01 га, что составляет 0,25 % участка разработки ДПТ.

Рачетная площадь озеленения в настоящее время на одного человека, проживающего на территории кварталов, входящих в границы разработки ДПТ составляет 0,8 м<sup>2</sup>/чел., что значительно меньше минимальной приведенной площади озелененных территорий жилых районов степного климатического района (7 м<sup>2</sup>/чел.) и приведенной площади озелененной территории жилого квартала (без учета школ и детских дошкольных учреждений), которая должна быть не менее 6 м<sup>2</sup>/чел.

Благоустройство участков общего пользования включает в себя мощение тротуаров, устройство внутривортовых дорожек и площадок с твердым или травяным покрытием, предназначенных для отдыха и игр детей. Предусматривается установка скамей, светильников и урн для мусора.

Благоустройство застраиваемых территорий выполняется после окончания строительно-монтажных работ.

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

#### 5.5. Планировочные ограничения.

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

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

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

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

**- расстояние от объектов инфраструктуры**

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

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

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

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

В 2008 г. утверждена приказом Министерства культуры и туризма Украины №728/0/16/08 от 20.06.2008 г. научная работа «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятникоохранных исследований - г. Киев).

Рассматриваемая территория входит в границы центрального исторического ареала г. Одессы.

На территории квартала в границах улиц Пантелеймоновской, Екатерининская, Староризничная (Куйбышева), Александровский проспект по адресам: ул. Пантелеймоновская, 82 размещается памятник архитектуры местного значения – бывший доходный дом, постройки начала XX в. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Пантелеймоновская, 84 размещен памятник архитектуры местного значения – бывший доходный дом М. Фукс с магазином, 1911 г. постройки, архитектор Шульгин (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.). Здания-памятники находятся в неудовлетворительном состоянии, подлежат демонтажу.

На территории прилегающих кварталов находятся памятники архитектуры, расположенные по адресам: ул. Пантелеймоновская, 74 размещается памятник архитектуры местного значения – доходный дом, постройки конца XIX в. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Пантелеймоновская, 76 размещается памятник архитектуры местного значения – доходный дом, постройки конца XIX в. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), Александровскому проспекту, 36 размещается памятник архитектуры местного значения – жилой дом, 1845 г. постройки, арх. Камбиаджо Л. Б. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), Александровский проспект, 41 размещается памятник архитектуры местного значения – жилой дом, 1903 г. постройки, архитектор Володек Л. Л. (решение ОИК № 392 от 11.08.1987 г.), ул. Малая Арнаутская, 73 размещается памятник архитектуры местного значения – бывший доходный дом, 1890-х годов постройки (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Малая Арнаутская, 82 размещается памятник архитектуры местного значения – жилой дом, 1870-х годов постройки (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Малая Арнаутская, 60 размещается памятник архитектуры местного значения – бывший доходный дом, 1890-х годов постройки (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.), ул. Малая Арнаутская угол ул. Екатерининская размещается памятник архитектуры местного значения – трансформаторная подстанция электрического трамвая, 1910 г. постройки, архитектор Абт К. К. (решение ОИК № 580 от 27.12.91 г.).

Граница охранной зоны памятника культурного наследия не определена в связи с тем, что они размещены на территории комплексной охранной зоны.

В границах разработки ДПТ отсутствуют размещается парки-памятники садово-паркового искусства.

**- прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны**

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

Участок проектирования не входит в пляжную зону Черного моря и лиманов.

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

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

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

Санитарно-защитные зоны от котелен 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 отсутствуют военные объекты Вооруженных Сил Украины и других военнезирванных формирований, в приграничной полосе.

**- границы красных линий улиц**

Ширина улиц границах красных линии улиц составляет:

ул. Пантелеймоновская – 30,0 м.

ул. Екатерининская – 30,0 м.

ул. Малая Арнаутская – 23,0 м.

ул. Старорезничная (Куйбышева) – 18,0 м.

Александровский проспект – 25,0 м.

**- 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.1.1-12:2006.

**- максимально допустимый процент застройки земельного участка**

Максимально допустимый процент застройки земельного участка – 40 %.

**- максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)**

Усредненная плотность в границах разработки ДПТ – 250 чел./га.

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

**- отступ до границ красных и линий регулирования застройки**

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для общественных зданий – 0 м.

Минимальный отступ до границ красных и линий регулирования застройки для жилых домов – 3.0 м.

**- минимально допустимые расстояния до существующих зданий и сооружений**

В соответствии с требованиями ДБН 360-92\*\*, ДБН В 1.1-7-2002, ДБН В 1.1-12-2006.

## 6. Использование территории.

На настоящее время в границах разработки ДПТ размещается жилая и общественная застройка, представленная многоэтажными, среднеэтажными и малоэтажными зданиями.

Учреждения обслуживания расположенные на территории квартала представлены отдельностоящими, встроено-пристроенными и встроенными в жилые дома объектами. На участке не размещаются какие-либо учреждения общегородского значения.

Реконструкция участка предусматривает снос существующих ветхих (износ 61 – 80 %) и непригодных (износ 81 – 100 %) зданий.

Территория в границах разработки по назначению подразделяется на следующие виды:

- территории для размещения многоэтажных жилых домов;
- территории для размещения среднеэтажных жилых домов;
- территории для размещения малоднеэтажных жилых домов;
- территория, предназначенная под реконструкцию для размещения торгового центра;
- территория для размещения объектов общественного значения общегородского значения;
- озелененные территории общего пользования жилых районов;
- территории транспортной инфраструктуры;
- территория для размещения объектов инженерного обеспечения.

Современное распределение территории в пределах разработки ДПТ приведено ниже в таблице 4.

Таблица 4.

п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Участок в границах разработки ДПТ	4,08	100
2	Площадь застройки, в том числе:	1,42	34,81
	Жилая	0,61	14,95
	Нежилая	0,06	1,48
	Общественная	0,51	12,50
	Подлежащей сносу	0,24	5,88
3	Зеленые насаждения	0,01	0,24
4	Улицы, проезды, площади, автостоянки, мощения придомовых территорий	2,65	64,95

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

Данная территории с учетом приоритетного функционального использования подразделяется на:

- селитебную – для размещения жилых и общественных объектов, учреждений социального, культурного и бытового назначения, внутриселитебных транспортных и инженерных сетей, зеленых насаждений общего пользования и т.п. объектов;
- транспортной и инженерной инфраструктуры.

Селитебная территория в границах разработки охарактеризована наличием двух основных видов застройки – участки размещения жилых домов и общественных зданий различной этажности. Территории, пригодные под застройку в пределах разработки в

настоящее время представлены участками, подлежащими реконструкции (за счет сносимых зданий и сооружений).

Территория застройки сформирована участками размещений многоквартирных жилых домов, в том числе с встроенными и встроенно-пристроенными общественными помещениями, различных форм собственности (дома коммунальной собственности, ведомственные дома, дома ЖСК, дома ОСМД) с придомовыми территориями, отдельными общественными зданиями, объектами инженерного обеспечения.

Границы участков размещения многоэтажных зданий по адресам: ул. Малая Арнаутская, 105, ул. Малая Арнаутская, 89/91, ул. Екатерининская, 88/90 сохраняются в пределах границ землеотводов.

На других участках расположены 1-но – 3-х этажные многоквартирные жилые дома, многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу ул. Екатерининская, 84/86, торговый центр по Алеандровскому проспекту, 43. На этих территориях возможна реконструкция строений без изменения целевого назначения земли.

Участок, на котором должен быть размещен торговый центр ограничен территорией жилого дома по ул. Екатерининская, 88/90 и территориями г. Одессы (улицы Пантелеймоновская, Старорезничная (Куйбышева), Александровский проспект).

На участке, предназначенном под строительство торгового центра (общая площадь торговых помещений – 5460 м<sup>2</sup>) предполагается разместить кроме основного объекта элементы благоустройства приобъектной территории.

Площадь участка под строительство торгового центра – 0,9 га.

Средняя плотность по территории кварталов в границах разработки ДПТ на настоящее время составляет 373 чел./га, на срок 3-7 лет составит 349 чел./га, на расчетный срок – 339 чел./га.

Реконструкция территорий малоэтажной застройки под новое строительство планируется за счет территорий, освобождаемых от ветхого и аварийного фонда.

В связи с размещением на данных территориях, в т.ч. и на прилегающих участках многоквартирных зданий, в указанном районе необходимо увеличить количество мест в детских дошкольных и школьных учреждений, предприятий обслуживания.

Но, в связи с тем, участки, входящие в территорию разработки настоящего ДПТ не могут быть использованы под размещение подобных учреждений (нарушаются требования нормативных документов), на данных территориях не планируется размещение вышеперечисленных объектов.

Ниже в таблицах 5 и 5-а приведены проектные распределения территории в пределах разработки ДПТ на срок 3-7 лет и до 2031 г., соответственно.

Таблица 5

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Участок в границах разработки ДПТ	4,08	100
2	Площадь застройки, в том числе:	1,79	43,87
3	Жилая (сохраняемая)	0,61	14,95
4	Нежилая	0,06	1,48
5	Общественная	1,12	27,45
6	Подлежащей сносу	0,07	1,72
7	Зеленые насаждения	0,01	0,24
9	Улицы, проезды, площади, автостоянки, мощения придомовых территорий	2,28	55,89

Таблица 5-а

№ п/п	Элементы территории	Показатели	
		га	%
1	Участок в границах разработки ДПТ	4,08	100
2	Площадь застройки, в том числе:	2,08	50,98
3	Жилая (сохраняемая)	0,61	14,95
4	Нежилая	0,06	1,48
5	Общественная	1,41	34,56
6	Зеленые насаждения	0,01	0,24
7	Улицы, проезды, площади, автостоянки, мощения придомовых территорий	1,99	48,78

### 7. Характеристика видов использования территории.

Участок разработки ДПТ в границах ул. Пантелеймоновская, ул. Екатерининской, ул. Малая Арнаутская, Александровский проспект в г. Одессе подразделяется на различные типы зон и подзон.

Зона «О» (объекты гражданского назначения) представлена подзонами «О-2» и «О-6».

Территория подзоны «О-2» предназначена для размещения объектов административных, научных, деловых и сопутствующих для них объектов транспортной инфраструктуры. В пределах этих подзон могут размещаться жилые дома.

Застройка этих территорий в пределах границ разрабатываемого ДПТ представлена размещением следующих объектов: офисные, банковские учреждения.

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

Застройка этих территорий в пределах границ разрабатываемого ДПТ представлена торговыми объектами, в том числе, во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях.

Зона «Ж» (жилые дома различных типов) представлена подзонами «Ж-3», «Ж-4» и «Ж-5».

Территория подзоны «Ж-3» предназначена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей, сопутствующих объектов ежедневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

Территория подзоны «Ж-4» предназначена для размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов этажностью 9 – 16 этажей, сопутствующих объектов ежедневного обслуживания населения, коммунальных объектов, отдельных объектов общегородского и районного значения.

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

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

Зона «ИН» (инженерной инфраструктуры) представлена подзонами «ИН-1» и «ИН-2». «ИН-1» - воздушных и кабельных линий электропередачи, объекты: трансформаторные подстанций, распределительные пункты и устройства.

«ИН-2» - линейные объекты теплосетей, водоснабжения, канализации, ливневой канализации, газоснабжения; межобъектные котельные; насосные; ГРП, ШРП и т. п.

Зона «ИК» (Зона, установленная для населенных пунктов, включенных в Список исторических городов Украины и определяющая территории для которых устанавливается особый режим использования, оговоренный законодательством об охране культурного наследия).

Разработанный План зонирования дает ориентировочный перечень допустимых видов использования и застройки земельных участков в пределах определенных зон на расчетный период генплана.

### **7.1. Зонирование территории в границах разработки детального плана территорий.**

Согласно Закону Украины «Про регулювання містобудівної діяльності» план 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.

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.

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.

На рассматриваемой территории в границах разработки ДТП выделены территориальные зоны, индексация которых принята в соответствии с ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» (см. таблиця б).



<b>I. Непроизводственные (общественные) зоны:</b>	
<b>О-2</b>	Деловые зоны.
<b>О-6</b>	Торговые зоны.
<b>II. Жилые зоны:</b>	
<b>Ж-3</b>	Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.
<b>Ж-4</b>	Смешанная многоквартирная жилая застройка и общественная застройка.
<b>Ж-5</b>	Смешанная застройка.
<b>III. Зоны транспортной инфраструктуры:</b>	
<b>ТР-2</b>	Зоны транспортной инфраструктуры.
<b>IV. Зона инженерной инфраструктуры:</b>	
<b>ИН-1</b>	Объекты электросетей.
<b>ИН-2</b>	Объекты теплосетей, межобъектные котельни и магистральные сети: водоснабжения, канализации, сплавной канализации, газоснабжения.
<b>VI. Зона земель историко-культурного назначения:</b>	
<b>ИК</b>	Зона, установленная для населенных пунктов, включенных в Список исторических городов Украины и определяющая территории для которых устанавливается особый режим использования, оговоренный законодательством об охране культурного наследия.

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

Настоящим ДПТ не предусматривается изменений режима использования территории. 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.

Намечается размещение комплекса магазинов, общей торговой площадью – 5564 м<sup>2</sup>, с полным инженерно-коммуникационным обеспечением. Указанный комплекс размещается в границах красных линий квартала, ограниченного улицами Пантелеймоновская, Старорезничная, Александровский проспект, граница землеотвода жилого дома по ул. Екатерининская, 88/90.

Комплекс магазинов планируется застраивать в два временных этапа.

На период 3-7 лет планируется строительство 3683 м<sup>2</sup> торговых площадей, детского комплекса, предприятий питания и подсобных помещений. Общее количество магазинов должно составить 31 единиц. На период до 2031 г. планируется строительство 1881 м<sup>2</sup> торговых площадей и подсобных помещений. Общее количество магазинов на данный период должно составить 10 единиц. Всего в состав комплекса должно войти 41 магазин.

Площадь застройки, соответственно, составляет на период 3-7 лет – 0,6167 га, на период до 2031 г. – 0,2895 га.

Площадь застройки комплекса магазинов должна составить 0,9062 га.

Размещение других объектов на территории в границах разработки настоящего ДПТ на ближайшую перспективу инвестором не планируется.

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

- увеличение количества мест детских садов, школ раннего развития;
- создание рабочих мест для людей, проживающих в радиусе пешеходной доступности, что, частично, даст возможность разгрузить транспортную систему;
- совершенствование дорожно-транспортной сети улиц и пешеходных тротуаров, включая современное твердое дорожное покрытие, наружное освещение, благоустройство и озеленение, устройство новой и модернизации существующей ливневой канализации, установку уличной мебели и рекламы;
- устройство велодорожек, площадок для временного хранения велосипедов;
- обеспечение возможности подхода людей к остановочным комплексам, мероприятий для обеспечения движения маломобильных групп населения на внутриквартальных объектах, улицах, переулках и пр.;
- упорядочение способов постоянного и временного хранения автотранспорта.

**9. Предложения по зонированию территории.  
Преимущественные, сопутствующие и допустимые  
виды использования территории.  
Условия и ограничения застройки  
земельных участков.**

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

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

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

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

- преимущественные виды использования;
- сопутствующие виды разрешенного использования.

2) *Допустимые виды использования земельных участков.*

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

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

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

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

Ниже приведен перечень разрешенных и допустимых видов использования земельных участков расположенных в границах территориальных зон, который принят применительно к конкретной рассматриваемой территории, являющейся частью общегородского центра. Буквенная и цифровая индексация зон может быть откорректирована в процессе разработки

Плана зонирования (Зонинга) на всю территорию города, который выполняется на основе утвержденного генерального плана.

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

#### **I. Непроизводственные (общественные) зоны.**

##### **О-2 – Административно-деловая зона.**

Преимущественные виды использования:

- бизнес-центры;
- информационные центры;
- конференц-залы;
- выставочные залы;
- финансово-кредитные учреждения, банки;
- представительства;
- консульства, посольства;
- нотариальные конторы, другие юридические организации;
- офисы различных организаций;
- гостиничные комплексы;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;
- спортивно-оздоровительные комплексы;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- жилые многоквартирные дома различной этажности;
- подземно-наземные автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

##### **О-6 – Зона размещения предприятий торговли.**

Преимущественные виды использования:

- магазины;
- торговые центры;
- рынки;
- выставочные залы;
- финансово-кредитные учреждения, банкоматы;
- торговые представительства;
- офисы торговых организаций;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

- подземно-наземные автостоянки для хранения автомобилей;
- инженерные сооружения для обслуживания зоны;

#### **II. Жилые зоны.**

##### **Ж-3 - Зона смешанной застройки для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей.**

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

#### **Ж-4 - Зона смешанной застройки для размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов этажностью 9 – 16 этажей.**

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

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

Преимущественные виды использования:

- многоэтажные жилые дома;

Сопутствующие виды разрешенного использования:

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

Допустимые виды использования:

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

#### **IV. Зоны транспортной инфраструктуры.**

##### **ТР-2 – Зона 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 улиц, тротуары, полосы озеленения;
- устройство остановок общественного транспорта;
- организация пешеходных переходов в одном или разных уровнях;
- устройство транспортных развязок в одном или разных уровнях;
- инженерное оборудование и устройство объектов, обеспечивающих безопасность движения (турникеты, светофоры, опоры уличного освещения, дорожные знаки);
- устройство трамвайных контактных линии и их оборудование.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- элементы благоустройства (площадки отдыха, скамьи, освещение, цветники, газоны, фонтаны).

Допустимые виды использования.

- уличная реклама, не препятствующая условиям видимости;
- киоски и павильоны для осуществления предпринимательской деятельности;
- автостоянки для временной парковки автотранспорта.

#### **V. Зона инженерной инфраструктуры.**

##### **ИН-1 - Зона объектов электросетей.**

Преимущественные виды использования.

- Объекты воздушных и кабельных линий электропередачи;
- Трансформаторные подстанций, распределительные пункты и устройства.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- элементы благоустройства (озеленение в охранных зонах).

Допустимые виды использования.

- автостоянки для временной парковки автотранспорта.

##### **ИН-2 - Зона объектов теплосетей, межобъектных котелен и магистральных сетей, водоснабжения, канализации, ливневой канализации, газоснабжения.**

Преимущественные виды использования.

- Линейные объекты теплосетей, водоснабжения, канализации, ливневой канализации, газоснабжения;

- Межобъектные котельные;
- Насосные станции различного назначения;
- Емкости пожаротушения;
- ГРП, ШРП.

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- элементы благоустройства (озеленение в охранных и санитарно-защитных зонах).

## VI. Зона земель историко-культурного назначения.

**ИК – Зона, установленная для населенных пунктов, включенных в Список исторических городов Украины и определяющая территории для которых устанавливается особый режим использования, оговоренный законодательством об охране культурного наследия.**

Преимущественные виды использования.

- Охранные территории памятников градостроительства;
- Охранные территории памятников архитектуры;
- Охранные территории памятников искусства;
- Охранные территории памятников ландшафтной архитектуры;

Сопутствующие виды разрешенного использования.

- элементы благоустройства (озеленение, мощение, освещение).

Изменения целевого назначения земли наличием зоны историко-культурного назначения не предусматривается. На территории земель историко-культурного назначения вводятся ограничения на производство таких видов работ, которые препятствуют мероприятиям по сбережению памятника и традиционного характера его окружения.

Режим охранной зоны историко-культурного назначения, его границы определяются органами Охраны объектов культурного наследия.

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

#### I. НЕПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (ОБЩЕСТВЕННЫЕ) ЗОНЫ.

##### О-2 – Административно-деловая зона.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 3.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3. Обеспечение безопасности полетов +150 м над уровнем дневной поверхности земли.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно п. 3.7 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	Размещение объекта по линии застройки улицы, квартала.
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты.
6	Минимально допустимые разрывы от	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1

	проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	(Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с п.п. 7.26÷7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5, 7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия.

### О-6 – Зона для размещения торговых учреждений.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 3.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Общественные здания и сооружения. Основные положения», таблица 3. Обеспечение безопасности полетов +50 м (16 этажей) и +150 м над уровнем дневной поверхности земли.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Согласно п. 3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.2-23:2009 «Предприятия торговли».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Не определяется.
4	Расстояния от проектируемого	Размещение объекта по линии застройки улицы,

	объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	квартала.
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. ДБН В.2.2-23:2009 «Предприятия торговли».
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6. ДБН В.2.2-23:2009 «Предприятия торговли».
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно гл. 8, приложение 8.1, 8.2, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с п.п. 7.26÷7.42 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5, 7.6 (изменение 4)
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия.



## II. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

### Ж-3 – Зона смешанной застройки для размещения многоквартирных жилых домов этажностью от 4-х до 9-ти этажей.

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	9 этажей при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 3.1; ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», таблица 2.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8*
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	От жилого комплекса – 3,00 м. От детских дошкольных и школьных учреждений – 25,00 м.
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Санитарный разрыв от автостоянок принят исходя из числа машиномест и составляют: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.).
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия,

	благоустройства)	наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26÷7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия.

**Ж-4 – Зона смешанной застройки для размещения многоквартирных, многоэтажных жилых домов этажностью 9 – 16 этажей.**

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	16 этажей при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 3.1; ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», таблица 2.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8*
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и линий регулирования застройки	От жилого комплекса – 3,00 м. От детских дошкольных и школьных учреждений – 25,00 м.
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Режим использования территории природно-заповедного фонда. Санитарный разрыв от автостоянок принят исходя из числа машиномест и составляют: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.).
6	Минимально допустимые разрывы	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1

	от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	(Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26÷7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия.

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

Градостроительные условия и ограничения:		
1	Предельно допустимая высота строений	24 этажа при условии соблюдения нормативного времени инсоляции прилегающей застройки и уточняется в процессе проектирования. ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», таблица 3.1; ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», таблица 2.
2	Максимально допустимый процент застройки земельного участка	Определяется согласно п.3.8*, примечание 1 ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3	Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки)	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.3.7, примечания 1-5; п. 3.8*
4	Расстояния от проектируемого объекта до границ красных линий и	От жилого комплекса – 3,00 м. От детских дошкольных и школьных учреждений –

	линий регулирования застройки	25,00 м.
5	Планировочные ограничения	Санитарно-защитные зоны КНС – 15 м. Защитные зоны ГРП, ШРП – 10 - 15 м. Охранные зоны трансформаторных подстанций – 3 м. Сервитуты. Режим использования территории природно-заповедного фонда. Санитарный разрыв от автостоянок принят исходя из числа машиномест и составляют: 10м до жилых и общественных зданий (при количестве автомобилей до 10шт.); 10м до общественных и 15м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 50шт.); 25м до общественных и 35м до жилых зданий (при количестве автомобилей до 300шт.).
6	Минимально допустимые разрывы от проектируемых объектов до существующих зданий и сооружений	Согласно п.3.13, п.3.16, таблица 2, приложение 3.1 (Противопожарные требования) ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Приказ МОЗ Украины от 19.06.1996 г. № 173 «Государственные санитарные правила планировки и застройки населенных пунктов», гл. 4. гл. 6.
7	Охранные зоны инженерных коммуникаций	Согласно ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 8.1, 8.2, профильной нормативной документацией.
8	Требования к необходимости проведения инженерных изысканий согласно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Разрешение на производство инженерных изысканий на участке проектирования получить в управлении инженерной защиты территорий в установленном порядке.
9	Требования к благоустройству (в том числе восстановлению благоустройства)	Реконструкция и ремонт сети улиц и пешеходных тротуаров, с устройством твердого покрытия, наружного освещения, ливневой канализации, благоустройство и озеленение. Согласно ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территорий»
10	Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей	В соответствии с ДБН 360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.п. 7.26÷7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Улицы и дороги населенных пунктов»; ДБН В.2.2-17 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
11	Требования к обеспечению необходимым количеством мест хранения автотранспорта	В соответствии с ДБН 360-92** (изменения № 4).
12	Требования по охране культурного наследия	В соответствии с плановым заданием Управления охраны памятников культурного наследия.

## **10. Основные принципы планировочно-пространственной организации территории.**

Территория в границах разрабатываемого ДПТ относится к центральному историческому ареалу. Поэтому формирование планировочно-пространственной организации следует рассматривать с учетом временного фактора.

Основным толчком развития этих территорий послужил факт образования рынка. Первоначальная застройка была сформирована за счет размещения мало- и среднеэтажной застройки, размещенной по периметру кварталов. Во внутреннеквартальном пространстве размещались хозяйственные постройки и благоустроенные дворы.

В более поздние времена на этой территории за счет реконструируемых участков появились многоэтажные жилые дома со встроенными и встроенно-пристроенными общественными помещениями и отдельностоящие общественные здания.

Тенденция развития данной территории как торгового общественного городского центра сохраняется и по сей день. Увеличение мощности указанных объектов дает возможность создание дополнительного количества рабочих мест, что соответствует решениям разрабатываемого генерального плана города.

Архитектурно-планировочными намерениями инвестора предусмотрено размещение двухэтажного комплекса магазинов. В основу застройки участка положен проект – аналог, соответствующий намерениям инвестора.

В настоящее время планировочная композиция квартала подчинена созданию комфортных условий для проживания населения в жилой застройке, приложения труда на предприятиях и учреждениях обслуживания, расположенных на территории близ расположенных кварталов.

Сложившаяся застройка кварталов не является комплексной.

В настоящее время в пределах границ территории разработки ДПТ проживает 991 чел., в том числе, в многоквартирных домах коммунальной собственности – 551 чел., в многоквартирных домах других форм собственности – 440 чел. (расчетная величина).

Многоэтажная застройка - это 9-ти этажный жилой дом 1975 года постройки, расположенный по ул. Екатерининской, 84/86 (коммунальная собственность) и 16-ти этажный жилой дом по ул. Малая Арнаутская, 105 (ОСМД «Дом на Арнаутской»), 9-ти этажный жилой дом по ул. Малая Арнаутская, 89/91 (ОСМД «Юг»), 9-ти – 12-ти этажный жилой дом по ул. Екатерининская, 88/90 (ОСМД «Дом на Екатерининской»).

Указанные дома являются композиционными высотными доминантами. Они расположены вдоль магистральных улиц Малая Арнаутская и Екатерининская, формируя новый силуэт указанных улиц.

Первоначально жилые образования были решены в виде полузамкнутых систем - с организацией дворового пространства. Периметр дворовых пространств застраивался мало- и среднеэтажными домами. В настоящее время такой вид планировочного решения застройки не сохраняется.

Внутреннее пространство дворов предназначалось для устройства площадок различного назначения: для отдыха взрослого населения, игр детей, для занятий спортом и для хозяйственных нужд. Более поздние постройки организованы в виде открытой системы – линейным расположением жилых домов.

Детские дошкольные и школьные учреждения в границах территории разработки ДПТ отсутствуют.

Автостоянки размещаются, в основном, на территории дворов в виде открытых площадок.

Решениями, принятыми при разработке настоящего ДПТ, на ближайшую перспективу не планируется размещение жилых домов, что даст возможность разуплотнить застройку кварталов.

В настоящее время расселяются жители из ветхих и аварийных жилых домов, находящихся на территории кварталов, входящие в границы разрабатываемого ДПТ.

На период обследования снесены ветхие жилые дома №№ 27, 29 и 31 по ул.

Старорезничной. Начат демонтаж отселенной части жилого дома по ул. Старорезничной, 17/19. Снесенные дома были полностью отселены и находились в ветхом состоянии.

Основания для сноса – Решения исполкома ОГР № 40 от 15.01.2004г., № 390 от 29.08.2012г., письмо заместителя Одесского городского головы от 30.04.2013г., протокол поручений Одесского городского головы от 27.05.2013г.

В настоящее время отселяются жители жилых домов, расположенных по ул. Старорезничной, 7/9, 13, 17/19, 23/25.

По данным ЖКС «Фонтанский», указанные жилые дома частично отселены и подлежат разборке после полного отселения проживающих здесь людей.

Общее количество населения кварталов в границах разработки ДПТ должно уменьшится на 63 человека (23 квартиры), что даст на период 3-7 лет отрицательный прирост населения на -6,7 %.

На расчетный период планируется отселить жилые дома, расположенные по ул. Малая Арнаутская, 95 и 97. На данное время они находятся в состоянии отселения.

Общее количество населения кварталов в границах разработки ДПТ на расчетный срок должно уменьшится на 89 человек (38 квартир), что даст на период до 2031 г. отрицательный прирост населения на -2,9 %.

Разуплотнение сложившейся застройки даст возможность реконструировать территории для улучшения условий проживания людей в новых домах.

Освобожденная территория на период 3-7 лет планируется для размещения комплекса магазинов.

#### Технико-экономические показатели комплекса магазинов.

Площадь застройки – 0,9062 га;

Общая площадь – 10028 м<sup>2</sup>;

Полезная площадь - 9924 м<sup>2</sup>;

Общая площадь торговых залов - 5460 м<sup>2</sup>;

Количество магазинов – 41;

Средняя площадь торговых залов магазинов – 133 м<sup>2</sup>;

Общая площадь детского комплекса - 346 м<sup>2</sup>;

Общая площадь предприятий общественного питания - 564 м<sup>2</sup>;

Расчетная площадь обеденных залов – 200 м<sup>2</sup>;

Площадь пассажа - 1663 м<sup>2</sup>;

Общая площадь вспомогательных и подсобных помещений - 1891 м<sup>2</sup>;

Этажность - 2 этажа;

Максимальное суммарное количество посетителей комплекса магазинов – 1980 чел.;

Максимальное суммарное количество посетителей магазинов – 1820 чел.;

Максимальное суммарное количество посетителей предприятий общественного питания – 125 чел.;

Максимальное суммарное количество посетителей детского комплекса (из расчета – 10 м<sup>2</sup>) – 35 чел.

Композиционно новая застройка соответствует принятой в настоящее время открытой системе – линейным расположением жилых домов.

По высотности и характеру нового комплекса магазинов его можно отнести к рядовой. Этажность планируемого объекта – 2 этажа, что не превышает количество этажей, принятое для зданий, строящихся в пределах исторического ареала.

Общее озеленение указанных кварталов включает территории внутридворовых пространств, участки озеленения общественных объектов, озеленение улиц. Общая площадь зеленых насаждений составляет в настоящее время 0,01 га.

На расчетный период планируется сохранить сложившееся озеленение придомовых территорий и улиц.

В соответствии с Программой развития, сбережения и обновления зеленых насаждений в г. Одессе на 2009 – 2013 г.г. в перечне территорий предназначенных под разбивку новых скверов, зеленых зон и реконструкции существующих не значатся

территории, расположенные в пределах разработки ДПТ.

### 11. Жилой фонд и расселение.

Жилой фонд кварталов в границах разработки ДПТ состоит из многоквартирных жилых домов различной этажности и времени постройки.

Характеристика существующего многоквартирного жилого фонда представлена в таблице 7.

Таблица 7

№ №	Наименование	Год строительства	Общая площадь м <sup>2</sup>	Количество квартир шт.	Количество жителей	% износа	Адрес
1	16-ти этажный жилой дом	**	15780	103	258*	**	Ул. Малая Арнаутская, 105
2	9-ти этажный жилой дом	**	**	**	**	**	Ул. Малая Арнаутская, 89/91
3	9-12-ти этажный жилой дом	**	10224	83	208*	**	Ул. Екатерининская, 88/90
4	9-ти этажный жилой дом	1975	7131	115	254	**	Ул. Екатерининская, 84/86
5	3-х этажный жилой дом	1985	428	6	16	**	Ул. Малая Арнаутская, 79/81
6	4-х этажный жилой дом	1917	707	12	26	**	Ул. Малая Арнаутская, 87
7	2-х этажный жилой дом	1917	192	4	6	**	Ул. Малая Арнаутская, 95
8	3-х этажный жилой дом	1917	627	11	20	**	Ул. Малая Арнаутская, 97
9	3-х этажный жилой дом	1917	569	15	30	**	Ул. Старорезничная, 7/9
10	2-х этажный жилой дом	1917	119	3	9	**	Ул. Старорезничная, 13
10	1-но этажный жилой дом	1917	26	1	2	**	Ул. Старорезничная, 17/19
11	5-ти этажный жилой дом	1957	2723	45	126	**	Ул. Старорезничная, 16/18
12	4-х этажный жилой дом	1917	929	27	40	**	Ул. Старорезничная, 20
13	3-х этажный жилой дом	1917	205	4	22	**	Ул. Старорезничная, 23/25

- \* расчетные данные
- \*\* данные отсутствуют

Общее количество квартир – 417 шт., в том числе, в домах коммунальной собственности – 243 шт. Общее количество проживающих в них 991 чел., в том числе, в домах коммунальной собственности – 551 чел. Общая площадь квартир в домах коммунальной собственности – 13654 м<sup>2</sup>.

В границах разработки ДПТ отсутствуют участки усадебной застройки.

В таблице 8 указаны участки, которые по данным Департамента коммунальной собственности от 06.01.2014г., переданы в собственности или пользование, а также указаны земельные участки, которые находятся в стадии оформления правоустанавливающих документов.

Таблица 8

№№	Наименование объекта	Площадь участка га	Номер	Адрес
1	для строительства общественно-жилищного комплекса; для благоустройства и благоустройства прилегающей территории	<u>0,2841</u> 0,0759	2303-V	Ул. Малая Арнаутская, 105
2	для строительства 8-ми этажного жилого дома с пристроенными магазинами и офисом	0,1125	1802-XXIV	Ул. Малая Арнаутская, 89/91
3	для строительства многоэтажного жилого дома; для организации строительства и благоустройства прилегающей территории	<u>0,1578</u> 0,0622	2302-V	Ул. Екатерининская, 88/90
4	АТФ Укргазбуд	0,0545		Ул. Малая Арнаутская
5	ЗАО «Одесса»	0,0774		Ул. Малая Арнаутская
6	для эксплуатации ЗТП-2464	0,0074		Ул. Малая Арнаутская

**Проектными решениями детального плана территории предусмотрено:**

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

- **сохранить границы земельных участков, которые находятся на стадии оформления правоустанавливающих документов, а именно:**

- для строительства общественно-жилищного комплекса по ул. Малая Арнаутская, 105;

- для строительства 8-ми этажного жилого дома с пристроенными магазинами и офисом по ул. Малая Арнаутская, 89/91;

- для эксплуатации ЗТП-2464 по ул. Малая Арнаутская, 93.

- **в дальнейшем, при разработке детального плана территории не использовать данные о земельных участках:**

- площадью 0,0774га (ЗАО «Одесса»);

- площадью 0,0545га (АТФ «Укргазбуд»).

Процесс оформления землеустроительной документации на вышеперечисленные земельные участки прекращен.

Согласно договору компенсации от 02.04.2014г., заключенному между ЗАО «Одессакондитер» и ЧАО «Футбольный клуб «Черноморец», последний принимает на себя обязательство возместить собственникам строений и сооружений в зон застройки (отселения) убытки в полном объеме, в соответствии с реальной стоимостью имущества на момент



прекращения права собственности.

ЗАО «Одессакондитер» является собственником нежилых помещений (магазин), который находится по адресу: г. Одеса, ул. Пантелеймоновская, 108/110.

Согласно решению исполнительного комитета Одесского городского совета от 15.04.2004г. №40 «О мероприятиях по осуществлению комплексной реконструкции кварталов в границах ул. Пантелеймоновской, ул. Преображенской, ул. М. Арнаутской, ул. Екатериненской»; решению исполнительного комитета Одесского городского совета от 29.08.2015г. №390 «О внесении изменений и дополнений к решению исполнительного комитета Одесского городского совета от 15.04.2004г. №40 «О мероприятиях по осуществлению комплексной реконструкции кварталов в границах ул. Пантелеймоновской, ул. Преображенской, ул. М. Арнаутской, ул. Екатериненской», **установлен график поэтапного проведения комплексной реконструкции кварталов в границах вышеперечисленных улиц. В соответствии с которым, проектные решения, изложенные в детальном плане территории, подлежат реализации в 1, 2 и 3 очереди комплексной реконструкции кварталов в границах ул. Пантелеймоновской, Александровского проспекта, ул. Малой Арнаутской и Екатериненской в г. Одесса.**

При расчете принят средний коэффициент семейственности – 2,5.

Ниже, в таблице 9 приведены технико-экономические показатели жилых домов, подлежащих отселению и сносу (реконструкции).

Таблица 9

№№	Показатель	Единица измерения	Наименование показателя
<b>На срок 3-7 лет</b>			
Жилой дом по ул. Старорезничная, 17/19			
1	Количество этажей	этаж	1
2	Общая площадь квартир	тыс. м <sup>2</sup>	0,026
3	Количество квартир	шт.	1
4	Количество жителей	чел.	2
Жилой дом по ул. Старорезничная, 23/25			
5	Количество этажей	этаж	3
6	Общая площадь квартир	тыс. м <sup>2</sup>	0,205
7	Количество квартир	шт.	4
8	Количество жителей	чел.	22
<b>На расчетный срок</b>			
Жилой дом по ул. Старорезничная, 7/9			
9	Количество этажей	этаж	3
10	Общая площадь квартир	тыс. м <sup>2</sup>	0,569
11	Количество квартир	шт.	15
12	Количество жителей	чел.	30
Жилой дом по ул. Старорезничная, 13			
13	Количество этажей	этаж	2
14	Общая площадь квартир	тыс. м <sup>2</sup>	0,119
15	Количество квартир	шт.	3
16	Количество жителей	чел.	9
Жилой дом по ул. Малая Арнаутская, 95			
17	Количество этажей	этаж	2
18	Общая площадь квартир	тыс. м <sup>2</sup>	0,192
19	Количество квартир	шт.	4
20	Количество жителей	чел.	6
Жилой дом по ул. Малая Арнаутская, 97			

21	Количество этажей	этаж	3
22	Общая площадь квартир	тыс. м <sup>2</sup>	0,627
23	Количество квартир	шт.	11
24	Количество жителей	чел.	20

На реконструируемом участке на период 3-7 лет предусмотрено размещение двухэтажного общественного объекта.

Этажность застройки принята с учетом градостроительной ценности территории, архитектурно-планировочных требований и расчета продолжительности инсоляции. Учтены требования нормативных документов: ДБН 360-92\*\*, ДБН В.2.2-15-2005, ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.1.1-12:2006.

Перечень встроенных или встроено-пристроенных объектов общественного назначения в существующих жилых домах представлены ниже.

В таблице 10 приведен перечень общественных объектов, размещенных во встроенных и встроено-пристроенных помещениях, а в таблице 11 перечень отдельностоящих общественных объектов, в том числе, планируемых к размещению инвестором с указанием предполагаемыми технико-экономическими показателями.

Таблица 10

№№	Наименование	Адрес
1	Итексбанк, ПАТ, Приморский район	Ул. Малая Арнаутская, 105
2	Магазин одежды	
3	Центр раннего развития детей	
4	КБ, ПриватБанк, ПАО, Приморский район	Ул. Малая Арнаутская, 97
5	Магазин «Магия штор»	
6	Салон-магазин «Сан-Валентино»	Ул. Малая Арнаутская, 95
7	Комиссионный магазин «Сундучок»	Ул. Старорезничная, 16/18
8	ООО проектно-инженеринговая компания «Архикон»	Ул. Малая Арнаутская, 89/91
9	УкрСиббанк, ПАО, Приморский район	
10	ООО проектно-инженеринговая компания «Гражданпроект»	
11	Банк Национальный Кредит, ПАО	
12	ООО Институт почвоведения	
13	Производственная компания «Мемориал гранит»	Ул. Малая Арнаутская, 87
14	Центр финансово-правовой помощи	
15	Типография «Диамант»	Ул. Малая Арнаутская, 85
16	Центр развития детей и взрослых «Корона»	
17	Туристическое агентство «Смайл-Тур»	
18	ООО авиакасси «Смарт Клуб»	
19	Туристическое агентство «Тревел-Тур»	
20	Школа польского языка	
21	Салон натяжных потолков «Эконом потолок»	
22	Финансовая компания «Юни Кредит»	
23	Туристическое агентство «Best Tour»	
24	Банкомат, КП ПриватБанк	
25	Сеть супермаркетов «Гранат»	Ул. Малая Арнаутская, 79/81
26	Магазин одежды	
27	Мебельный салон «Гермес»	Ул. Екатерининская, 84/86
28	Магазин мебели «Стол и Стул»	
29	Магазин спорттоваров «Спортмастер»	Ул. Екатерининская, 88/90
30	Магазин обуви «Paker»	

31	Магазин джинсовой одежды «Caddy's»	
----	------------------------------------	--

Таблица 11

№№	Наименование	Адрес
1	Бизнес-центр «Шевченковский»	Александровский проспект, 43
2	Универсам «Аврора»	
3	Аптека	
4	АТС ЦСС	Ул. Старорезничная, 6
5	Комплекс магазинов	Проектируемый
	Площадь застройки: 9062 м <sup>2</sup> Общая площадь: 10028 м <sup>2</sup> Полезная площадь: 9924 м <sup>2</sup> Общая площадь торговых залов: 5460 м <sup>2</sup> Общая площадь детского комплекса: 346 м <sup>2</sup> Общая площадь предприятий общественного питания: 564 м <sup>2</sup> Площадь пассажа: 1663 м <sup>2</sup> Общая площадь вспомогательных помещений: 1891 м <sup>2</sup> Этажность 2 этажа Количество магазинов 41 Количество посетителей 1820 чел. (магазины), 125 чел. (кафе), 35 чел. (детский комплекс – из расчета 10 м <sup>2</sup> ) всего: 1980 чел. Автостоянки: 55 (магазины), 16 (кафе) всего: 71	

Планируемый комплекс магазинов должен быть подключен к существующим инженерным сетям. Создание дополнительных объектов инженерной инфраструктуры не предусматривается.

В таблице 12 приведен расчет площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой и отдыха взрослого населения, хозяйственных целей и стоянки автомашин. Площадки не являются проходными для пешеходов и транзитного движения, изолированы от объектов обслуживания и магистральных улиц.

Таблица 12

Адрес	Площадки				
	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	Для отдыха взрослого населения	Для занятий физкультурой	Для хозяйственных целей	Для выгула собак
Сохраняемые жилые дома					
Ул. Пантелеймоновская, 105	258*0,7=180	258*0,1=26	258*0,2=52	258*0,3=77	258*0,3=77
Ул. Екатерининская, 88/90	208*0,7=146	208*0,1=21	208*0,2=42	208*0,3=62	208*0,3=62
Ул. Екатерининская, 84/86	254*0,7=178	254*0,1=25	254*0,2=51	254*0,3=76	254*0,3=76
Ул. М.	16*0,7=11	16*0,1=2	16*0,2=3	208*0,3=5	208*0,3=5

Арнаутская, 79/81					
Ул. Старорез- ничная, 16/18, 20	166*0,7=116	166*0,1=17	166*0,2=33	166*0,3=50	166*0,3=50
На 3-7 лет (отселение)					
Ул. Старо- резничная, 17/19, 23/25	24*0,7=17	24*0,1=2	24*0,2=5	24*0,3=7	24*0,3=7
На перспективу (отселение)					
Ул. Старо- резничная, 7/9, 13, Ул. М. Арнаутская, 95, 97	65*0,7=46	65*0,1=7	65*0,2=13	65*0,3=20	65*0,3=20

Дефицит площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой и отдыха взрослого населения компенсируется непосредственной близостью территории сквера Старо-Базарный.

## **12. Система обслуживания населения, размещение основных объектов.**

Исторически сложившаяся ситуация развития района – организация территорий под размещение торговых предприятий – сохраняется и на настоящее время.

Жилые дома, расположенные вдоль магистральных улиц, имеют в нижних этажах встроенные или встроено-пристроенные помещения общественного назначения. В основном – это предприятия торговли и офисы.

В то же время, на территории разработки ДПТ отсутствуют детские дошкольные и школьные учреждения, предприятия общественного питания, учреждения отдыха.

Материалами генерального плана 1989 г. и более поздними разработками планируется формирование многофункциональных центров, в том числе за счет развития существующих. Рабочими материалами разрабатываемого генерального плана, в районах размещения ветхого и аварийного фонда, предлагается использование территории для использования под гражданское строительство. При этом, часть жилых домов выводится из жилого фонда. Данное решение даст возможность разуплотнить застройку центральных частей города.

Исходя из вышеизложенного, настоящим ДПТ предлагается к размещению на освобождаемых от ветхой и аварийной застройки территориях комплекса торговых объектов и предприятий общественного питания.

Данному предложению благоприятствует и наличие в непосредственной близости магистральных улиц.

Инвестором планируется размещение комплекса торговых объектов на территории, ограниченной ул. Пантелеймоновкой, ул. Старорезничной, Александровским проспектом, придомовой территорией жилого дома по ул. Екатерининской, 90.

Данный торговый комплекс включает в себя магазины с торговыми залами до 500 м<sup>2</sup>.

В состав комплекса входят продовольственные и непродовольственные магазины:

- специализированные магазины с широким ассортиментом классификационных групп II П («Хлеб», «Кондитерские изделия»), III П («Рыба», «Мясо»), IV П (Овощи-фрукты);
- специализированные магазины с узким или ограниченным ассортиментом классификационной группы V П («Мини-продукты», «Соки-джемы», «Напитки»);

- специализированные магазины с широким ассортиментом классификационной группы II Н («Товары для молодоженов», «Товары для женщин», «Товары для мужчин», «Товары для молодежи», «Товары для детей», «Товары для ветеранов», «Одежда», «Обувь», «Малыш»);

- специализированные магазины с полным ассортиментом классификационных групп III Н («Хозтовар», «Бытовая химия», «Спорт и туризм», Бытовая техника), IV Н («Мебель», «Стройматериалы»), V Н («Галантерея-парфюмерия», «Радио-аудио-видео-фототовары», «Оргтехника», «Часы», «Ювелирные изделия»);

- специализированные магазины с узким или ограниченным ассортиментом классификационных групп VI Н («Книги», «Цветы», «Природа», «Семена», «Охотник»), VII Н («Комиссионный», «Антикварный»).

Кроме перечисленных предприятий в состав комплекса включены предприятия общественного питания общей вместимостью 200 человек:

- кафе общего типа с обеденным залом на 50 мест;

- специализированные кафе (молодежное, детское, кондитерское, мороженное) с обеденными залами на 30 мест;

- закусочная общего типа с обеденным залом на 30 мест.

Эти предприятия размещаются в уровне второго этажа.

При предприятиях общественного питания планируется разместить магазины кулинарии (без производства) общей торговой площадью 100 м<sup>2</sup>.

Кроме основных объектов, на территории комплекса планируется разместить административно-бытовые, подсобные и инженерные помещения.

В связи с необходимостью освоения данного участка в два временных этапа. На период 3-7 лет планируется строительство 31 магазина, общей торговой площадью 3683 м<sup>2</sup>, детского комплекса, площадью 346 м<sup>2</sup>, предприятий общественного питания, общей площадью 564 м<sup>2</sup> и подсобных помещений, общей площадью 1368 м<sup>2</sup>. На период до 2031 г. планируется строительство 10 магазинов, общей торговой площадью 1881 м<sup>2</sup> и подсобных помещений, общей площадью 1993 м<sup>2</sup>.

Таким образом, комплекс магазинов сможет обслуживать, как посетителей, проживающих в близ расположенных жилых домах, так и приезжающих из различных частей города.

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

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

В виду близости расположения учреждений и предприятий обслуживания, на территории разработки ДПТ не планируется размещение каких-либо объектов данного характера.

Номенклатура и мощности предприятий и учреждений обслуживания уточняются при дальнейшем проектировании.

Прирост населения за счет рождаемости влечет за собой необходимость создания дополнительного числа мест в детских дошкольных и школьных учебных заведениях.

Но предъявляемые нормативные требования к их размещению (удаление от красной линии на 25 м), делает нецелесообразным их размещения на данных кварталах.

Для организации досуга создаются учреждения клубного характера. Планируется их размещение во встроенных и встроено-пристроенных помещениях.

Настоящим ДПТ не планируется увеличение населения данных кварталов, что не

влечет за собой необходимость увеличения мощностей существующих предприятий и учреждений обслуживания, которые расположены на нормативном удалении, в том числе на прилегаемых территориях. Это предприятия и учреждения обслуживания различных форм собственности.

Для хранения индивидуального автотранспорта проживающих на территории разработки ДПТ людей, были организованы наземные открытые и боксовые автостоянки.

В виду с увеличением потребности в количестве мест хранения личного автотранспорта в замен существующих плоскостных автостоянок планируется применять многоэтажные, размещаемые на прилегающих территориях и находящихся на нормативном удалении.

Для временного хранения личного автотранспорта работников и посетителей комплекса магазинов планируется арендовать места в существующем многоэтажном гараже, расположенным на углу улиц Екатерининской и Пантелеймоновской.

Существующее состояние наличия предприятий и учреждений обслуживания, размещаемых в границах ДПТ в настоящее время приведены в таблице 17.

Таблица 17

№ №	Объект	Нормативный радиус обслуживания	Нормативная потребность на 1000 жителей	Наличие предприятий и учреждений обслуживания в границах ДПТ
1	<i>Детские дошкольные учреждения</i>	300	37,5 чел.	В пределах границ разработки отсутствуют
2	<i>Детские школьные учреждения I-II степеней (ступеней)</i>	750	133,5 чел.	Одесская общеобразовательная школа № 118 I-III ступеней, Одесская общеобразовательная школа № 68 I-III ступеней
3	<i>Детские школьные учреждения III степени (ступени)</i>	2000		
4	<i>Детские дошкольные учреждения, объединенные с начальной школой</i>	300	По заданию	В пределах границ разработки отсутствуют
5	<i>Внешкольные учреждения жилых районов</i>	750-1500	По расчету	Центр раннего развития детей, Центр развития детей и взрослых «Корона»
6	<i>Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и досуга</i>	500	70 м <sup>2</sup> общей площади	Школа йоги, Спортивно-оздоровительный центр
7	<i>Помещения или здания для занятий творчеством и спортом молодежи</i>	1500	80 м <sup>2</sup> общей площади	Центр развития детей и взрослых «Корона», Школа польского языка, Немецкий центр «Баварский дом Одесса», Сеть центров фитнеса и красоты «Стрекоза»
8	<i>Культурно-зрелищные центры</i>	1500		

	<i>жилых районов, в т.ч.:</i>			
	<i>Помещения для культурно-массовой работы с населением</i>		15	Женская студия танца, Центральная городская библиотека им. И.Я.Франко, танцевальный центр «Рио-рита»
	<i>Клубные учреждения и центры досуга</i>		35	Федерация подводного спорта Одесской области, Водно-моторное спортивно-оздоровительное общество рыболовов-любителей, Тренинговая компания «Развитие», Центр отдыха «Баржур»
	<i>Кинотеатры и видеозалы</i>		12	Кинотеатр «Родина»
9	<i>Физкультурно-спортивные центры жилых районов</i>	1500	0,5 га	В пределах границ разработки отсутствуют
10	<i>Поликлиники и их филиалы в городах</i>	1000	24 посещения	Городская поликлиника № 5, Городская детская поликлиника № 7, Городская клиническая больница № 1
11	<i>Раздаточные пункты молочной кухни</i>	500/800	4 порции на 1 ребенка (до года)	В пределах границ разработки отсутствуют
12	<i>Молочные кухни</i>		0,3 м <sup>2</sup> на 1 ребенка (до года)	То же
13	<i>Аптеки</i>	500/800	0,09 объекта	Аптека Кира фарм, Сеть аптек Аннушка хелс кеа
14	<i>Предприятия торговли</i>	500/800	230 м <sup>2</sup> торговой площади	Торговый центр «Александровский», Торговый центр «Новый привоз», Сеть детских супермаркетов «Антошка»
15	<i>Предприятия общественного питания</i>	500/800	7 мест	Сеть ресторанов «Жарю-парю», Сеть ресторанных комплексов «Черное море», Кафе «Dolce safe»,

				караоке-бар «Роза ветров», Кофейня «Кофешок»
16	<i>Предприятия бытового обслуживания местного значения</i>	500/800	2 раб. места	Мастерская по ремонту одежды, обуви и зонтов, Мастерская по ремонту одежды, Мастерская по ремонту мобильных телефонов «Экспрес-сервис», салон красоты «Beauty-style», салон красоты «Шик», сеть салонов красоты «M.street», салон-парикмахерская «Юлия»
	<i>Прачечная самообслуживания</i>		10 кг белья в смену	В пределах границ разработки отсутствуют
	<i>Химчистка самообслуживания</i>		4 кг вещей в смену	То же
17	<i>Бани</i>	500/800	5 мест	-//-
18	<i>Отделения связи и филиалы сберегательного банка</i>	500	0,16 объекта	Городское отделение связи № 7, Сберегательный банк, ПАТ, Приморский район

На прилегающих территориях размещаются в настоящее время высшие и средне-специальные учебные заведения. Это Одесский национальный экономический университет, Одесское профессиональное училище железнодорожного транспорта и строительства, Одесский профессиональный лицей строительства и архитектуры, колледж связи и информатизации и другие учебные заведения такого уровня.

Кроме указанных объектов, на сопредельных территориях размещаются различия предприятия приложения труда – торговые, транспортные, проектные, научные и т. п. учреждения различных форм собственности. Здесь есть, также, учреждения социально-культурного, коммунально-хозяйственного, инженерно-транспортного обслуживания.

Детские дошкольные учреждения располагаются в районе Старо-Базарного сквера. Это детский сад № 14, учебно-воспитательный комплекс № 90 им. А.С.Пушкина.

В соответствии с п. 6.5, табл. 6.2 ДБН 360-92\*\*, и п. 4.12 ДержСанПин «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», размещение данных учреждений на участке разработки настоящего ДПТ не представляется возможным.

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

В пределах границ разработки ДПТ в настоящее время магистральными улицами являются: ул. Малая Арнаутская, ул. Екатерининская, ул. Пантелеймоновская, Александровский проспект. Остальные улицы на данный момент являются жилыми.

Основное движение транспорта осуществляется по магистральным улицам, которые обеспечивают транспортную связь между различными районами города.



Движение автотранспорта осуществляется по магистральным улицам как в двухстороннем, так и одностороннем режиме.

Генеральным планом развития г. Одессы 1989 г. предусматривалось дальнейшее развитие магистральной сети города за счет реконструкции существующих улиц в границах разработки.

Концепцией развития и при разработке нового генерального плана города от этого решения было подтверждено.

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, вошедших в границы разработки ДПТ.

Согласно решениям генерального плана ул. Екатерининская определена магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, имеющая 4 полосы движения (по 2 в каждом направлении), ул. Малая Арнаутская определена магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, имеющая 3 полосы движения, односторонняя, Александровский проспект определен магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, имеющая 3 полосы движения (одна полоса – реверсивного движения), ул. Пантелеймоновская определена магистральной улицей районного значения регулируемого движения, имеющая 2 полосы движения и двухстороннюю линию трамвайных путей.

В результате разработки ДПТ приняты следующие решения:

Ул. Екатерининская должна сохранить свой статус и иметь следующие параметры:

- Ширина полосы движения – 3,5 м;
- Количество полос движения автотранспорта – 4;
- Ширина тротуара – 8,0 м;
- Количество полос движения пешеходов – по 3;
- Суммарная ширина полос пешеходного движения – 2,25;
- Ширина улицы в границах красных линий – 30,0 м;
- Расчетная скорость движения автотранспорта - 80 км/час.

Ул. Малая Арнаутская должна сохранить свой статус и иметь следующие параметры:

- Ширина полосы движения – 3,5 м;
- Количество полос движения автотранспорта – 3;
- Ширина тротуара – 4,0 и 3,0 м;
- Количество полос движения пешеходов – по 3;
- Суммарная ширина полос пешеходного движения – 2,25;
- Ширина улицы в границах красных линий – 23,0 м;
- Расчетная скорость движения автотранспорта - 80 км/час.

Александровский проспект должен сохранить свой статус и иметь следующие параметры:

- Ширина полосы движения – 3,5 м;
- Количество полос движения автотранспорта – 3 (одна полоса - реверсивная);
- Ширина тротуара – 5,0 и 9,0 м;
- Количество полос движения пешеходов – по 3;
- Суммарная ширина полос пешеходного движения – 2,25;
- Ширина улицы в границах красных линий – 25,0 м;
- Расчетная скорость движения автотранспорта - 60 км/час.

Ул. Пантелеймоновская должна сохранить свой статус и иметь следующие параметры:

- Ширина полосы движения – 3,5 м;
- Количество полос движения автотранспорта – 2;
- Ширина тротуара – 9,0 и 8,0 м;
- Количество полос движения пешеходов – по 3;

- Суммарная ширина полос пешеходного движения – 2,25;
- Ширина улицы в границах красных линий – 30,0 м;
- Расчетная скорость движения автотранспорта - 60 км/час.

Ул. Старорезничная, в пределах территории разработки ДПТ - жилая улица со следующими параметрами:

- Ширина полосы движения – 3,5 м;
- Количество полос движения – 2;
- Ширина тротуара – 5,0 и 6,0 м;
- Количество полос движения пешеходов – по 2;
- Суммарная ширина полос пешеходного движения – 1,5;
- Ширина улицы в границах красных линий – 18,0 м;
- Расчетная скорость движения автотранспорта - 40 км/час.

Вне границ разработки размещаются магистральные улицы общегородского и районного значения.

Ул. Большая Арнаутская, ул. Водопроводная, ул. Прохоровская - магистральные улицы общегородского значения.

Ул. Преображенская, ул. Пушкинская, ул. Старопортофранковская - магистральные улицы районного значения.

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

В пределах придомовых территорий движение пешеходов организуется по внутридворовым проездам.

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

Ширина полос движения на магистральных улицах районного значения и жилых улиц была принята с учетом изменений, внесенными в ДБН 360 – 92\*\*.

Вокруг здания комплекса магазинов предусмотрен проезд пожарных машин для обеспечения доступа пожарных подразделений. Подъезд организован по проезжим частям улиц и тротуарам.

По тротуарам, расположенных вдоль улиц Екатерининская, Пантелеймоновская, Александровскому проспекту предлагается устройство однополосных велосипедных дорожек шириной 1,0 м.

Расчетное количество мест постоянного хранения легковых автомобилей жителей жилой застройки определено исходя из требований ДБН 360-92\*\* с изменениями (см. таблицу 19). По своим характеристикам, многоквартирные жилые дома по комфортности относятся как к домам I категории, так и к домам II категории.

Таблица 19

№ з/п	Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности	Количество машино-мест	
		для постоянного хранения автомобилей	для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
1	Жилые здания, которые размещаются в центральной зоне города	1,0	0,1
2	Доступное жилье, которое строится с государственной поддержкой	0,4	0,1

3	Жилой фонд социального назначения (II категории комфортности)	0,1	0,1
---	---	-----	-----

В настоящее время на указанной территории расположены жилые многоэтажные дома, в которых на данное время размещаются 417 квартир, из них, 163 - однокомнатные. В домах I категории комфортности размещаются 186 квартир, из них, 105 – однокомнатные. В домах II категории комфортности размещаются 231 квартира, из них, 58 – однокомнатные. Общая потребность машино-мест для постоянного хранения автотранспорта проживающих в жилых домах I категории комфортности, которые размещаются в центральной зоне города составляет  $105 \times 1,0 \times 0,5 + 81 \times 1,0 = 134$ . Общая потребность машино-мест для постоянного хранения автотранспорта проживающих в жилых домах II категории комфортности, которые размещаются в центральной зоне города составляет  $58 \times 0,1 \times 0,5 + 173 \times 0,1 = 20$ . Общая потребность машино-мест для постоянного хранения автотранспорта проживающих в настоящее время в границах разработки ДПТ составляет  $134 + 20 = 154$ .

Исходя из п. 7.43, табл. 7.4, прим. 2 ДБН 360-92\*\*, в реконструируемых районах общее количество мест хранения может быть уменьшено на 20 %. Исходя из вышеизложенного, общая потребность в местах постоянного хранения составляет 123 мест.

В виду отсутствия территорий для организации новых автостоянок в границах разработки ДПТ, значительная часть автотранспорта хранится на автостоянках и паркингах, расположенных на соседних территориях. Удаленность от мест проживания до мест хранения не превышает 1000 м (в условиях реконструкции).

Для временного хранения  $417 \times 0,1 = 42$  машино-места.

В виду того, что в процессе реконструкции территории происходит отселение и снос жилых домов, количество мест постоянного и временного хранения автотранспорта будет уменьшаться.

На срок 3-7 лет расчетное количество мест хранения будет составлять следующие величины.

Уменьшение общей потребности машино-мест для постоянного хранения автотранспорта проживавших в жилых домах II категории комфортности, которые размещались в центральной зоне города по ул. Старорезничная 7/9, 13, 17/19 и 23/25 составит  $6 \times 0,1 \times 0,5 + 17 \times 0,1 = 2$ . Общая потребность машино-мест для постоянного хранения автотранспорта проживающих в настоящее время в границах разработки ДПТ составляет  $134 + 20 - 2 = 152$ .

Исходя из п. 7.43, табл. 7.4, прим. 2 ДБН 360-92\*\*, в реконструируемых районах общее количество мест хранения может быть уменьшено на 20 %. Исходя из вышеизложенного, общая потребность в местах постоянного хранения составляет 122 мест.

В виду отсутствия возможности создания новых автостоянок в границах разработки ДПТ, значительная часть автотранспорта хранится на автостоянках и паркингах, расположенных на соседних территориях. Удаленность от мест проживания до мест хранения не превышает 1000 м (в условиях реконструкции).

Для временного хранения  $394 \times 0,1 = 39$  машино-мест.

В виду того, что в процессе реконструкции территории на дальнейшую перспективу происходит отселение и снос жилых домов по ул. Малая Арнаутская, 95 и 97, количество мест постоянного и временного хранения автотранспорта будет уменьшаться.

На расчетный срок количество мест хранения будет сокращено.

Уменьшение общей потребности машино-мест для постоянного хранения автотранспорта проживавших в жилых домах II категории комфортности, которые размещались в центральной зоне города по ул. Малая Арнаутская, 95 и 97 составит  $6 \times 0,1 \times 0,5 + 9 \times 0,1 = 1$ . Общая потребность машино-мест для постоянного хранения автотранспорта проживающих в настоящее время в границах разработки ДПТ составляет  $134 + 20 - 2 - 1 = 151$ .

Исходя из п. 7.43, табл. 7.4, прим. 2 ДБН 360-92\*\*, в реконструируемых районах

общее количество мест хранения может быть уменьшено на 20 %. Исходя из вышеизложенного, общая потребность в местах постоянного хранения составляет 121 мест.

В виду отсутствия возможности создания новых автостоянок в границах разработки ДПТ, значительная часть автотранспорта хранится на автостоянках и паркингах, расположенных на соседних территориях. Удаленность от мест проживания до мест хранения не превышает 1000 м (в условиях реконструкции).

Для временного хранения  $379 \times 0,1 = 38$  машино-мест.

В соответствии с намерениями застройщика, планируется разместить комплекс магазинов и не планируется размещения жилых домов, увеличение мест постоянного хранения автотранспорта не предусматривается. Потребность в местах временного хранения автотранспорта посетителей и работников комплекса магазинов составляет:

- Для предприятий торговли – 55 мест временного хранения автотранспорта. Данный показатель определен из расчета максимального числа людей, которые могут находиться на объекте при общей площади торговых залов:  $5460 \text{ м}^2$ . В соответствии с табл. 7.6 и средней площадью торгового зала магазина (при общем количестве магазинов - 41)  $100 \div 150 \text{ м}^2$ , принята потребность 1 место хранения на  $100 \text{ м}^2$  торгового зала.

- Для предприятий общественного питания – 16 мест временного хранения автотранспорта. Данный показатель определен из расчета максимального числа людей, которые могут находиться на объекте при общей вместимости обеденных залов: 200 мест. В соответствии с табл. 7.6 и расчетным количеством мест обеденных залов предприятий общественного питания 200 мест, принята потребность 8 мест хранения на 100 мест в обеденных залах.

- Для посетителей детского комплекса организация мест временного хранения автомобилей не предусматривается.

Общее количество мест временного хранения автотранспорта посетителей комплекса магазинов составляет на срок 3-7 лет 71 место, на расчетный срок это число может возрасти.

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

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

Количество мест временного хранения легковых автомобилей для работающих или одновременных посетителей встроенных помещений существующих жилых комплексов не определено в связи с недостаточной информацией.

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

В районе комплекса магазинов планируется устройство карманов для возможности остановки автотранспорта для погрузки-выгрузки пассажиров и грузов в соответствии с правилами дорожного движения.

Увеличение мест хранения предлагается выполнить путем устройства многоэтажных (многоуровневых) паркингов и автостоянок как в отдельно расположенных наземных, подземных, наземно-подземных, в том числе встроенных и пристроенных, зданиях и на механизированных (автоматизированных) установках, предназначенных для хранения автотранспорта, которые будут размещены на реконструируемых территориях вне границ разработки данного ДПТ.

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

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

Теплоснабжение обеспечено сетью городского теплоснабжения и от автономных источников.

Помещения электрифицированы, телефонизированы, подключены к системам сигнализации.

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

Многоэтажные жилые дома оснащены мусоропроводами. Вывоз мусора производится городскими службами не менее 2-х раз в сутки. Для сбора крупногабаритного мусора предусмотрена отдельная площадка.

В границах разработки ДПТ отсутствуют магистральные сети электроснабжения.

Газоснабжение - магистральный газопровод среднего давления расположен по ул. Екатерининской и ул. Малая Арнаутская с подключением к ГРП (ШРП).

Канализационные коллекторы расположены по ул. Малая Арнаутская, ул. Екатерининская, ул. Пантелеймоновская, ул. Старорезничная, Александровскому проспекту к КНС с последующим отведением на станцию очистных сооружений.

#### **15. Водоснабжение и канализация.**

Подача воды предусматривается централизованно из системы городского водоснабжения с подключением к существующим городским сетям. Сеть района - кольцевая, противопожарная, низкого давления.

Для обеспечения водоснабжения многоэтажных жилых домов предусматривается устройство насосных станций подкачки воды.

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

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

По данным ООО «ИНФОКС» филиала «ИНФОКСВОДОКАНАЛ» объем водопотребления объектов, размещенных на территории разработки ДПТ составляет на данный момент 0,177 тыс. м<sup>3</sup>/сут., протяженность водопроводных сетей в настоящее время составляет L=0,69 км, в том числе:

- ø 150, L=0,52 км;
- ø 75, L=0,17 км.

Материал труб – чугун.

Водоотведение от объектов, размещенных на территории разработки ДПТ составляет на данный момент 0,173 тыс. м<sup>3</sup>/сут., протяженность сетей водоотведения в настоящее время составляет L=1,1 км, в том числе:

- ø 300, L=0,095 км;
- ø 1200, L=0,225 км;
- ø 1250, L=0,16 км;
- ø 1300, L=0,075 км;
- ø 1500, L=0,32 км;

- $\varnothing 1800, L=0,225$  км.

Материал труб – бетон.

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.

На ближайшую перспективу (3-7 лет) планируется строительство двухэтажного комплекса магазинов на освобожденной от застройки территории, что не влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение комплекса магазинов планируется к существующим сетям.

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

## 16. Электроснабжение.

Электроснабжение существующей застройки осуществляется от ПС «Юбилейная» 35/6 кВ, расположенной на перекрестке ул. Преображенская и ул. Успенская.

На территории разработки ДПТ размещены трансформаторные подстанции: ТП-2484, ТП-2932, ТП-2148.

По данным ПАО «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» суммарное потребление электроэнергии в настоящее время составляет 5,157 МВт, в т.ч. на коммунально-бытовые услуги – 1,25 МВт.

При увеличении потребления электроэнергии не планируется строительство новых объектов. Планируемые мероприятия – модернизация существующих объектов.

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) планируется строительство двухэтажного комплекса магазинов на территории, освобожденной от сносимой застройки, что не влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение комплекса магазинов планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, 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, которая расположена в районе Пересыпи.

Газоснабжение объектов, расположенных на территории разработки данного ДПТ, предназначено для обеспечения коммунально-бытовых нужд. В зданиях до 9-ти этажей, включительно, установлены бытовые газовые плиты, в многоэтажных современных домах используются автономные источники для обеспечения теплоснабжения и теплого водоснабжения. В качестве основного расчетного топлива принят природный сетевой газ (метан).

По данным Публичного акционерного общества «Одессгаз» существующий расход газа – 0,79228 млн. м<sup>3</sup>/год, в т.ч., на коммунально-бытовые услуги.

Протяженность газопроводов - общая – 1,55 км, в том числе:

- среднего давления – 0,436 км;

- низкого давления – 1,114 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 на рассматриваемой территории и ГРП, расположенных вне территории разработки данного 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) планируется строительство двухэтажного комплекса магазинов на территории, освобожденной от ветхой и аварийной застройки, что не влечет необходимость перекладки существующих сетей. Подключение комплекса магазинов планируется к существующим сетям. При дальнейшем проектировании следует получить ТУ, на основании которых должен быть разработан проект переноса сетей, в результате чего протяженность переносимых сетей может быть уточнена.

## **18. Сети связи.**

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

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

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

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

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

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

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

В жилых домах размещены подводящие линии кабельного телевидения.

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

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

## **19. Противопожарные мероприятия.**

При разработке детального плана учитывались требования пожарной безопасности в соответствии с "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», НАПБ А.01.001-2004 «Правила пожарной безопасности в Украине», 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 жилым домам и проектируемому комплексу магазинов. Принятые решения принципиально не нарушили сложившуюся систему подъездов спецавтотранспорта к участкам существующих и проектируемых 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.

При проектировании комплекса магазинов планируется устройство трех противопожарных отсеков, площадью по 3000 м<sup>2</sup>. Из помещений, в которых может пребывать более 50 человек предусматривается устройство двух эвакуационных выходов. Суммарная ширина эвакуационных выходов из комплекса магазинов составляет 1980 чел. : 165 чел./пог. м = 12 пог. м. Ширина каждого выхода – 2,4 м. количество выходов – 5 шт. Выходы расположены равномерно по всем фасадам.

Существующая жилая застройка, учреждения и предприятия обслуживания, а также проектируемый объект обслуживаются существующей пожарной частью ГУ ГСЧС №2 (Привокзальная площадь, 1) - специальные автомобили (автолестница), автоцистерны или автонасосы (включая резервные).

В радиусе доступности размещены пожарная часть ГУ ГСЧС №7 (ул. Прохоровская, 6) – специальная техника и пожарная часть ГУ ГСЧС №8 (ул. Михайловская, 3) - автоцистерны или автонасосы (включая резервные).

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного поста.

При разработки ДПТ не планируется размещение новых жилых домов, а, как следствие, увеличение числа жителей.

Комплекс магазинов рассчитан на пребывание 1980 человек.

В соответствии с п. 6.2.2 и табл. 3 ДБН В.2.5-74:2013 расход воды на внешнее пожаротушение принят в объеме 10 л/сек., и расчетное количество одновременных пожаров – 1.

Степень огнестойкости новых жилых домов и общественных зданий – I-II.

При разработки 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 осуществляется в течение расчетного времени;

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

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

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

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

## 20. Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

В соответствии с ДБН В.1.1-12:2006 «Строительство в сейсмических районах Украины», территория относится к сейсмической зоне (7 баллов).

Большая часть территории в границах разрабатываемого ДПТ находится в зоне подтопления до 5,0 м. Но по данным Управления инженерной защиты территорий и развития побережья в зависимости от сезонных условий, уровень грунтовых вод может колебаться, наблюдается просадочность лессовой толщи.

Грунтовые воды приурочены к лессовидным грунтам четвертичных отложений.

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

Инженерно-геологическое строение данной территории характеризуется наличием лессовидных суглинков различного механического состава, залегающих на красно-бурых глинах верхнеплиоценового возраста. На большей глубине залегают толщи понтических известняков, подстилаемая серо-зелеными мезоценовыми глинами.

В то же время, территория относится к подработанной подземными выработками: в глинистых грунтах имеются т.н. «мины», в известняках понтийского возраста неогена – «катакомбы».

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 подготовке по следующим причинам:

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

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

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

Все мероприятия по инженерной подготовке и защите территории от неблагоприятных природных и антропогенных явлений следует разрабатывать с учетом инженерно-строительной оценки территории и учитывая 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 повышенные 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).

Так как лессовидные суглинки просадочны (II тип просадочности по грунтовым условиям), то для подготовки оснований под капитальную застройку необходимо выполнить более детальное инженерно-геологическое и инженерно-строительное обследование участков под здания и сооружения.

Схема вертикальной планировки разработана в увязке с планировочными решениями на топографическом материале масштаба 1:2000 в соответствии с ДБН 360-92\*\*, ДБН Б.1.1-14:2012. При разработке схемы были решены вопросы рациональной организации рельефа, придания нормативного продольного профиля улицам, способы и направления отвода дождевых и талых вод. Вертикальное положение существующих улиц с твердым покрытием остаётся без коренных 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 сложившейся застройки и осуществляется по рельефу с последующим сбросом через ливневую общегородскую систему.

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 двухэтажного комплекса магазинов следует относить:

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

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

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

## **21. Градостроительные мероприятия относительно улучшения состояния окружающей среды.**

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

В границах разработки ДПТ отсутствуют предприятия, требующие устройство санитарно-защитных зон и выделяющие вредные выбросы в почву, воду или в атмосферу. Объекты, имеющие санитарно-защитные зоны – канализационные насосные станции, 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 торгового центра 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 про превышения 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.

По данным Департамента экологии и развития рекреационных зон пыльность на посту наблюдения, расположенного на углу ул. Большая Арнаутская и Александровский проспект составляет 0,8 ПДК. При этом, отмечено превышение ПДК в атмосферном воздухе по оксиду углерода в 1.5 раза.

### **Охрана и рациональное использование природных ресурсов.**

Общая экологическая обстановка в районе разработки нормальная.

Источников загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами на проектируемой территории нет.

Проектом предусматривается комплекс мероприятий, направленных на охрану окружающей среды:

- Размещение и ориентация предлагаемого под строительство торгового центра, обеспечивающее продолжительность инсоляции помещений, согласно ДБН 360–92\*\*;
- Озеленение и посадка на территориях не менее 50 % участков санитарно-защитных зон деревьев;
- 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 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, хоз.-фекальной канализации, электроснабжения, отопления (центральное), сетями связи. Сброс хозфекальных вод осуществляется в городские закрытые сети.

Теплоснабжение жилых комплексов осуществляется от крышных котелен и сетей 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.

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

Решениями, принятыми при разработке детального плана территорий в границах ул. Пантелеймоновская, Александровского проспекта, ул. Малая Арнаутская, ул. Екатерининская в г. Одессе 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 за счет сноса ветхих домов для возможности строительства торгового центра на период 3-7 лет;
- оценивается и анализируется порядок отселения жителей домов, подлежащих сносу на период до 2031 г.;
- оценивается и анализируется возможность использования существующих автостоянок для обеспечения размещения на их территориях нормативного количества машиномест посетителей торгового центра;
- 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 по реализации детального плана на этап от 3 до 7 лет включают в себя строительство I и II очередей торгового центра, определение необходимых мероприятий по благоустройству приобъектной территории.

### 23. Техничко-экономические показатели.

№№ пп	Показатели	Единица измерения	Сущест- вующее состояние	Этап от 3 лет до 7 лет	Этап от 15 лет до 20 лет
1.	<b>Территория</b>				
	Территория в границах проекта, в том числе:	га/%	<u>4,08</u> 100	<u>4,08</u> 100	<u>4,08</u> 100
	- жилая застройка в том числе:	га/%	<u>0,91</u> 22,30	<u>0,74</u> 18,14	<u>0,67</u> 16,42
	а) кварталы садовой застройки	га/%	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0
	б) кварталы многоэтажной застройки (с учетом общежитий)	га/%	<u>0,91</u> 22,30	<u>0,74</u> 18,14	<u>0,67</u> 16,42
	- площадки учреждений и предприятий обслуживания (кроме предприятий и учреждений микрорайонного значения)	га/%	<u>0</u> 0	<u>0,61</u> 14,95	<u>0,90</u> 22,06
	- зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)	га/%	<u>0,01</u> 0,24	<u>0,01</u> 0,24	<u>0,01</u> 0,24
	- в том числе, природоохранного значения	га/%	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0
	- улицы, площади (кроме улиц и площадей микрорайонного значения)	га/%	<u>1,41</u> 34,56	<u>1,41</u> 34,56	<u>1,41</u> 34,56
	- территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.п.)	га/%	<u>0,51</u> 12,50	<u>0,51</u> 12,50	<u>0,51</u> 12,50
- другие территории (придомовые участки)	га/%	<u>1,24</u> 30,40	<u>0,80</u> 19,61	<u>0,58</u> 14,22	
2.	<b>Население</b>				
	Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел.	0,991	0,967	0,902
	- в садовой застройке	тыс. чел.	0,0	0,0	0,0
	- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс. чел.	0,991	0,967	0,902
	Плотность населения	чел./га	373	364	339
	- в садовой застройке	чел./га	0	0	0
- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел./га	373	364	339	
3.	<b>Жилой фонд</b>				
	Жилой фонд, всего в том числе:	тыс м <sup>2</sup> общей площади %	<u>28,434</u> 100	<u>28,204</u> 100	<u>26,698**</u> 100
	- садовой	тыс м <sup>2</sup> %	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0
	- многоквартирной	тыс м <sup>2</sup>	<u>28,434</u>	<u>28,204</u>	<u>26,698**</u>

	%	100	100	100
Средняя жилищная обеспеченность, в том числе:	м <sup>2</sup> /чел.	28,69	29,17	29,60**
- садовой	м <sup>2</sup> /чел.	-	-	-
- многоквартирной	м <sup>2</sup> /чел.	28,69	29,17	29,60**
Убытие жилого фонда	тыс. м <sup>2</sup> общей площади	-	0,230	2,424**
Жилое строительство, всего:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади	<u>28,434</u>	<u>28,204</u>	<u>26,698**</u>
В числе по видам:	квартир (зданий)	417	412	379
- садовая застройка (одноквартирная застройка)	тыс. м <sup>2</sup> зданий	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
- многоквартирная застройка	тыс. м <sup>2</sup> квартир	<u>28,434</u> 417	<u>28,204</u> 412	<u>26,698**</u> 379
Из нее:				
- малоэтажная (1-3 этажа)	тыс. м <sup>2</sup> квартир	<u>2,87</u> 56	<u>2,640</u> 51	<u>1,134**</u> 18
- среднеэтажная (4-5 этажа)	тыс. м <sup>2</sup> квартир	<u>3,65</u> 72	<u>3,65</u> 72	<u>3,65</u> 72
- многоэтажная (6 этажей и выше)	тыс. м <sup>2</sup> квартир	<u>21,914</u> 289	<u>21,914</u> 289	<u>21,914</u> 289
В том числе:				
- 6-9	тыс. м <sup>2</sup> квартир	<u>150,479</u> 1042	<u>157,409</u> 1186	<u>157,409</u> 1186
- 10 и выше	тыс. м <sup>2</sup> квартир	<u>84,840</u> 964	<u>84,840</u> 964	<u>84,840</u> 964
Жилое строительство за счет проведения реконструкции существующей застройки	тыс м <sup>2</sup>	-	-	-
<b>Учреждения и предприятия обслуживания</b>				
Дошкольные учебные заведения	мест	34	32	31**
Общеобразовательные учебные заведения	учеников	132	124	120**
Средние специальные учебные заведения	учащихся	30	28	27**
Высшие учебные заведения	студентов	50	46	45**
Стационары (лечебные) всех видов	койка	14	13	13**
Поликлиники	посеще-ний в смену	24	22	22**
Спортивные залы общего использования	м <sup>2</sup> площади пола	-	-	-
Открытые плоскостные сооружения в жилом квартале (микрорайоне)	га	-	-	-
Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий в жилом квартале (микрорайоне)	м <sup>2</sup> общей площади	69,370	64,960	63,140**
Библиотеки	тыс. единиц хранения	3,47	3,25	3,16**

4.

	Магазины	м <sup>2</sup> торговой площади	228	3807	5688
	Предприятия общественного питания	мест	7	200	200
	Учреждения бытового обслуживания	раб. мест	2	2	2**
	Оздоровительные учреждения	мест	-	-	-
	<b>Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт</b>				
	Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующая, строящаяся)	км	1,05	1,05	1,05
	в том числе:				
	- магистральные улицы общегородского значения	км	0,59	0,59	0,59
	- магистральные улицы районного значения	км	0,23	0,23	0,23
	Количество транспортных развязок в разных уровнях	ед.	-	-	-
	Количество подземных и надземных пешеходных переходов	ед.	-	-	-
	Плотность улично-дорожной сети, всего:	км/ км <sup>2</sup>	25,73	25,73	25,73
	в том числе:				
	- магистральные сети	км/ км <sup>2</sup>	20,09	20,09	20,09
	Протяженность линий наземного общественного транспорта (по осям улиц) всего:	км	0,82	0,82	0,82
	в том числе:				
	- трамвай	км	0,23	0,23	0,23
	- троллейбус	км	0,23	0,23	0,23
5.	- автобус (маршрутное такси)	км	0,82	0,82	0,82
	Плотность сети наземного общественного транспорта (по осям улиц)	км/ км <sup>2</sup>	20,09	20,09	20,09
	Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	машино-мест	-	-	-
	Гаражи для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	*	*	*
	Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	машино-мест	123(42)	122(110)	121(109)**
	<b>Инженерное оборудование</b>				
	<i>Водоснабжение</i>				
	Водопотребление, всего	тыс. м <sup>3</sup> / сутки	0,177	*	*
	<i>Канализация</i>				
6.	Суммарный объем сточных вод	тыс. м <sup>3</sup> / сутки	0,173	*	*
	<i>Электроснабжение</i>				
	Потребление суммарное	МВт	5,157	*	*
		МВт	1,25	*	*



	в том числе, на бытовые нужды				
	Количество квартир, оборудованных электроплитами	ед.	186	186	186
	<i>Газоснабжение</i>				
	Расход газа, всего	<u>млн. м<sup>3</sup></u> год	0,79228	*	*
	- в том числе на коммунально-бытовые услуги	<u>млн. м<sup>3</sup></u> год	*	*	*
	Протяженность газовых сетей (строительство)	км	*	*	*
	<i>Теплоснабжение</i>				
	Потребление суммарное	Гкал/час	*	*	*
	Протяженность сетей (строительство, переключивание)	км	-	-	-
	<b>Инженерная подготовка и благоустройство</b>				
7.	Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовке по различным причинам	га/% от тер.	<u>1,21</u> 29,66	-	-
	Протяженность закрытых водостоков	км	-	-	-
	<b>Охрана окружающей среды</b>				
8.	Санитарно-защитные зоны, всего	га	-	-	-
	- в том числе, озелененные	га	-	-	-
	<b>Ориентировочная стоимость строительства (указать в ценах какого года)</b>				
	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.	*	*	*
	в том числе:				
	- 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. Решение Одесского городского совета № 3909-VI от 09.10.2013г. «О разработке детального плана территории в границах: ул. Пантелеймоновская, Александровский проспект, ул. Малая Арнаутская, ул. Екатерининская в г. Одессе.
2. Задание на разработку детального план территории.
3. Письмо Департамента коммунальной собственности Одесского городского совета № 01-18/1376-09-05 от 06.10.2014г.
4. Письмо Департамента экологии и природных ресурсов Одесской областной государственной администрации № 6232/08-14/6534 от 08.09.2014 г.
5. Письмо Главного управления Государственной санитарно-эпидемиологической службы в Одесской области № 03/1166 от 09.09.2014 г.
6. Письмо Главного управления Государственной службы чрезвычайных ситуаций в Одесской области № 01/4846/10 от 17.09.2014 г
7. Письмо Главного управления статистики в Одесской области № 04-13/13 от 19.09.2014 г.
8. Письмо Управления охраны объектов культурного наследия Одесской областной государственной администрации № 01-12/2688 от 22.09.2014 г.
9. Письмо Управления инженерной защиты территории города и развития побережья Одесского городского совета № 09-1247 от 09.09.2014 г.
10. Письмо Департамента экологии и развития рекреационных зон Одесского городского совета № 1937/03-01/73 от 16.09.2014 г.
11. Письмо Управления по вопросам охраны объектов культурного наследия Одесского городского совета № 01-07/428 от 24.09.2014 г.
12. Письмо Приморской районной администрации Одесского городского совета № 01-11/1755 от 16.09.2014 г.
13. Письмо Отдела образования Приморской районной администрации Одесского городского совета № 01-72/2028 от 19.09.2014 г.
14. Письмо публичного акционерного общества «Одессагаз» № 2173/09 от 22.09.2014 г.
15. Письмо публичного акционерного общества «Энергоснабжающая Компания Одессаоблэнерго» № 07/19-1311 от 09.09.2014 г.
16. Письмо филиала «Инфоксводоканал» ООО «Инфокс» № 4190-09/4210 от 18.09.2014 г.
17. Письмо Мининстерства культуры Украины № 2228/10-2/13-14 от 16.07.2014 г.
18. Решение Одесского городского совета № 40 от 15.01.2004 г. о мероприятиях при выполнении комплексной реконструкции кварталов в границах ул. Пантелеймоновской, ул. Преображенской, ул. Малой Арнаутской, ул. Екатерининской.

19. Решение Одесского городского совета № 390 от 29.08.2012 г. о внесении изменений и дополнений к решению Одесского городского совета № 40 от 15.01.2004 г.

20. Приказ «О внесении объектов культурного наследия в Государственный реестр недвижимых памятников Украины» от 27.11.2014г. №1053, дом доходный, размещенный по ул. Пантелеймоновская, 82 (согласно приказу о взятии под охрану от 20.06.2008г. №728/0/16-08).

21. Протокол «По рассмотрению вопросов внесения объектов культурного наследия в Государственный реестр недвижимых памятников Украины» от 24.12.2014г. №6/14, дом доходный с магазином, размещенный по ул. Пантелеймоновская, 84 (согласно приказу о взятии под охрану от 20.06.2008г. №728/0/16-08).

22. Протокол заседания Научно-методического совета по вопросам охраны культурного наследия Министерства культуры Украины от 23.12.2015г. №94.

23. Договор компенсации от 02.05.2014г.

### **Прилагаемые материалы.**

1. Квалификационный сертификат ответственного исполнителя отдельных видов работ (услуг), связанных с созданием объектов архитектуры серия АА № 001982.