У К Р А Ї Н А

КРИЖАНІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА

Р І Ш Е Н Н Я

Двадцять першої сесії Крижанівської сільської ради VII скликання

с. Крижанівка

27 липня 2017 **№ 469-VII**

Про затвердження генерального плану села Ліски Крижанівської сільської ради Лиманського району Одеської області, поєднаного з детальним планом території села Ліски

Заслухавши інформацію Крижанівського сільського голови Крупиці Н.Г., розглянувши генеральний план генеральний план села Ліски Крижанівської сільської ради Лиманського району Одеської області, поєднаний з детальним планом території села Ліски, розроблений архітектором Тішковою А.С. (кваліфікаційний сертифікат серії АА №000731), враховуючи соціальну необхідність та інтереси місцевого населення у забезпеченні безперервного процесу містобудівної діяльності в межах села Ліски, а також положення ст. 3 Європейської хартії місцевого самоврядування, ратифікованої Законом України від 15.07.1997, керуючись Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельним кодексом України, ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Крижанівська сільська рада Лимнського району Одеської області

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити генеральний план села Ліски Крижанівської сільської ради Лиманського району Одеської області, поєднаний з детальним планом території села Ліски.
2. Надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо встановлення меж села Ліски Лиманського району Одеської області відповідно до генерального плану села Ліски.
3. Доручити виконавчому комітету Крижанівської сільської ради замовити в землевпорядній організації розроблення проекту землеустрою щодо встановлення меж села Ліски Лиманського району Одеської області.
4. Затвердити назви вулиць села Ліски згідно з додатком (планово-картографічний матеріал з позначенням місця розташування вулиць додається).
5. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони природи (Дерік Г. Н.)

Сільський голова **Н.Г. Крупиця**

Додаток № 1 до рішення двадцять
першої сесії Крижанівської сільської
ради VII скликання
№ 469-VII від 27 липня 2017 року

Список

назв вулиць села Ліски Крижанівської
сільської ради Лиманського району Одеської області

вул. Приморська, вул. Касьяненко, вул. Шевченко, вул. Чорноморська, вул. Добровольського , вул. Лісна провулок Джерельний, вул. Южна, вул. Зелена, вул. Бочарова, вул. Будівельна, вул. Марсельська, вул. Придорожна, вул. Проектна, вул. Садова, вул. Одеська, вул. Українська, вул. Шкільна, вул. Паустовського, вул. Степова, вул. Т.Шевченка, вул. Вишнева, вул. Північна, вул. Заболотного, вул. Новоселів, вул. Л. Українки, вул. Лугова, вул. Ліненко, вул. Весняна, провулок Березовий, провулок Зоряний, пров Молодіжний, провулок Квітковий, провулок Трояндовий, провулок Каштановий, проїзд Хуторський, проїзд 1-й Хуторський, проїзд 2- й Хуторський, проїзд 3 –й хуторський, вул. Миру, вул. Лазурна, вул. Лузанова, вул. Панченко, вул. Київська, вул. Квіткова, вул. Кипарисова.

Секретар сільської ради **Л.Л. Бондаренко**

Генеральный план села Лески Коминтерновского района Одесской области, совмещенный с детальным планом территории разработан в соответствии с действующими нормами и правилами, относящимися к компетенции органов государственного надзора, а также правилами взрывопожарной безопасности.

Главный архитектор проекта А.С. Тишкова

Состав проекта

А. Пояснительная записка.

Б. Исходная документация.

В. Графические материалы.

А. Пояснительная записка.

Содержание.

1.Введение.
2. Характеристика существующего состояния села Лески.
2.1. Месторасположение и рельеф.
2.2. Градообразующие факторы.
3. Природно-экологическое обоснование территориального развития села.
3.1. Природные условия и ресурсы.
3.2. Охрана окружающей среды.
3.2.1. Существующее положение.
3.2.2. Мероприятия по охране окружающей среды.
4. Допустимая рекреационная емкость.
5. Перспектива развития.
5.1. Трудовые ресурсы.
5.2. Прогноз развития хозяйственного комплекса.
5.3. Сфера рекреационных услуг.
5.4. Жилищное строительство и его размещение. Население.
5.5. Учреждения и предприятия обслуживания.
6. Архитектурно-планировочная организация территории.
6.1. Функциональное зонирование.
6.2. Планировочная структура.
6.3. Формирование архитектурно-пространственной композиции.
7. Благоустройство.
8. Озеленение.
9. Транспорт.
9.1. Существующее положение.
9.2. Проектные предложения.
10. Инженерная подготовка территории.
10.1. Существующее положение.
10.2. Проектные предложения.
11. Противопожарные мероприятия.
12. Санитарная очистка территории
13. Технико-экономические показатели.

Б. Исходные данные.

-Задание на разработку детального плана территории от 22.03.2013г.;

- Решение двадцать третьей сессии Крыжановского сельского совета VI созыва от 11.04.2012 г., №322-VI. Про разработку генерального плана населенных пунктов с. Крыжановка и с. Лески Коминтерновского района Одесской области.

- Решение двадцать седьмой сессии Крыжановского сельского совета VI созыва. Про внесение изменений в решение сессии Крыжановского сельского совета от 11.04.2012г., №322-VI«Про разработку генерального плана населенных пунктов с. Крыжановка и с. Лески Коминтерновского района Одесской области».

- Письмо Коминтерновской районной государственной администрации от 31.05.2012г. № 990/02-16/01/01/1273;

-Письмо Государственной санитарно-эпидемиологической службы Одесской области от 29.05.2012г. № 3-1/2132;

-Письмо Главного территориального управления МЧС в Одесской области от 05.06.2012г. № 02/49/08.;

- Письмо Службы автомобильных дрог в Одесской области от05.06.2012г. №01/1267;

- Письмо Управления охраны объектов культурного наследия от 06.06.2012г. № 01-12/1801;

- Письмо Управления охраны объектов культурного наследия от 06.06.2012г. № 01-12/1802;

- Письмо Государственного управления охраны окружающей природной среды в Одесской области от11.06.2012г. №4933/ои-06;

- Письмо Главного управления госкомзема в Одесской области от12.06.2012г. №2-10-11/3301;

- Письмо ГУ "Украинский научно-исследовательский институт медицинской реабилитации и курортологии МОЗ Украины" от 14.06.2012г. №636;

В. Графические материалы.

1. Схема размещения земельного участка в планировочной структуре района. М 1:5000;

2. План существующего использования территории; Опорный план.

М 1:2000;

3. Проектный план. М 1:2000;

4. Разбивочный чертеж в красных линиях М 1:2000; Поперечные профили улиц;

5. Схема организации движения транспорта. М 1:2000;

6.Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки.М 1:2000;

7. Схема зонирования территории. М 1:5000;

8. Схема санитарной очистки территории. М 1:2000;

А. Пояснительная записка

1. Введение.

Генеральный план с. Лески Коминтерновского района Одесской области, совмещенный с детальным планом территории села Лески, разработан на основании задания на проектирование от 22.03.2013г., выданного Крыжановским сельским советом, Коминтерновского района, Одесской области.

В состав Крыжановского сельского совета входят: село Крыжановка и село Лески.

В основу проекта положены материалы, выданные Коминтерновским районным отделом статистики, Крыжановским сельским советом, отделом градостроительства и архитектуры Коминтерновской райгосадминистрации, а также материалы визуального обследования территории.

Проект разработан в соответствии с требованиями нормативных документов, действующих в Украине:

- Закона Украины "О регулировании градостроительной деятельности" от 17.02.2011г. №3038-VI;
- Закона Украины "Об охране земель" от 19.06.2003г. №962-IV;
- ДБН Б.1.1-9:2009 "Состав, содержание, порядок разработки, согласования и утверждение генеральных планов сельских населенных пунктов";
- ДБН Б.1.1-14:2012 "Состав и содержание детального плана территории";
- ДБН 360-92** "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- ДБН Б.2.4-1-94 "Планировка и застройка сельских поселений";
- Государственных санитарных правил планировки и застройки населенных пунктов от 19.06.1996г. № 173;
- ДБН В.23-5-2001 "Улицы и дороги населенных пунктов".
- Постановления Кабинета Министров Украины от 15.12.1996 года № 1576 «О внесении изменений к перечню населенных пунктов, отнесенных к курортным» (в редакции от 15.12.1997 г. №1391).

При разработке генерального плана использованы материалы:

- топографическая съемка М 1:2000, выполненаООО"ДПИнагро" в 2012г.;
- обзорная геология, выполнена ФЛП Донцовым В.Н в 2012 г.;

Учитывались ранее выполненные градостроительные обоснования, генеральным планом определена стратегия использования территории села на расчетный период (до 2028 года).

2. Характеристика существующего состояния села Лески.

2.1. Месторасположение и рельеф.

Село Лески расположено на землях Крыжановского сельского совета, в юго-западной части Коминтерновского района. В настоящее время с. Лески является пригородом г.Одессы.

Границы села изрезаны, имеют сложную конфигурацию неправильного многоугольника, смежной территорией является территория села Крыжановка.

Территория села граничит:

- с севера к селу примыкает свободная от застройки территория – распайованные земли Фонтанского сельского совета;
- с востока - свободная от застройки территория – распаеванные земли Фонтанского сельского совета и лес (ДП «Одесское лесное хозяйство»;
- с юга – частично автодорога Одесса-Южный, территория садового массива «Ветеран» и далее берег Черного моря;
- с запада к селу примыкает жилая застройка села Крыжановка.

Через село Лески проходит автодорога Одесса – Южный Т 1606 (ул. Николаевская дорога) и делит его на две части (старые Лески и новые Лески).

В южной части села (старые Лески) расположена старая индивидуальная застройка с приусадебными участками разной конфигурации и разной площадью, а также предприятия ОАО «Южзападэлектросетьстрой» и ОАО «Одессаоблэнерго».

В северной части села (новые Лески) расположены приусадебные участки от 0.05 до 0.10га. На эти участки имеются государственные акты на право частной собственности. 50% этих участков застроены двухэтажными коттеджами.

Среди этой застройки размещается закрытое кладбище. Новая территория под кладбище определяется для сел: Ильичевка, Крыжановка, Лески, Александровка, Светлое и др. проектом районной планировки, который в настоящее время разрабатывается ГП «НТПИ "Градостроительство" г. Киев.

После нарезки новых участков, были изменены границы села и в связи с этим, территория бывшей механизированной клоны вошла в его границы и оказалась в центре застройки. В настоящее время предприятие не функционирует и его территория проектом используется для размещения секционной застройки (социального жилья).

Рельеф территории села спокойный, абсолютные отметки колеблются в пределах от 41.10 м до 24.00 м. Отметки по склонам колеблются от 24.00 до -0.48 м. Южная граница села расположена по кромке оползневого склона. Склоны Черного моря крутые, часть осложнена эрозионными процессами, на части склонов имеются террасы.

2.2. Градообразующие факторы.

Село Лески находится в непосредственной близости от города Одессы, является пригородом и находятся под его влиянием.

Градообразующую базу села составляет: промышленность районного и городского значения, внешний транспорт, учреждения и организации районного значения, капитальное строительство жилых домов на распайованных землях, предприятия малого бизнеса, торговые объекты городского и районного значения - образование новой пригородной торговой зоны вдоль автодороги Одесса Южный (гипермаркет «Реал», «Ривьера» и «ОБИ»). Много мест приложения труда имеется в селе Крыжановка.

В границах Коминтерновского района находится мощное промышленное предприятие - Одесский припортовый завод и Кулиндоровский промышленный узел. Многие жители села работают на этих предприятиях.

В селе расположены следующие предприятия: ОАО «Южзападэлектросетьстрой» ОАО «Одессаоблэнерго».

Развит малый бизнес, возле села имеются отведенные участки для строительства жилой зоны.

Существующий жилой фонд в границах села Лески представлен малоэтажной жилой застройкой с приусадебными участкамиина 01.01.2013 г. по сельскому совету составляет 284.072 тыс. м^{2}общей площади в том числе по селу Лески 121.121 м^2 общей площади.

В селе имеются следующие инженерные сети: водопровод, электроснабжение, газификация, начато строительство централизованной канализации с возможностью подключения к существующему канализационному коллектору по автодороге Южной (Николаевская дорога).

Общая площадь села Лески в существующих границах составляет - 190.9180 га, в проектируемых границах – 199.136 га.

Основными недостатками существующей планировочной структуры села Лески являются:

- отсутствие общественного центра;
- отсутствие предприятий и учреждений обслуживания;
- отсутствие четкого функционального зонирования;
- наличие неупорядоченной жилой застройки;
- недостаточный уровень благоустройства улиц (отсутствие тротуаров, недостаточное озеленение и не организованный водоотвод);
- между заборами приусадебных участков (старая застройка) расстояние в основном 4.5 - 5.0 метров, на центральной улице от 10.00 до 12.00 метров.

Транспортная связь с населенными пунктами осуществляется по дорогам районного и городского значения.

3. Природно-экологическое обоснование территориального развития села.

3.1.Природные условия и ресурсы.

Климат.

Климатические условия рассматриваемого района относятся к умеренно- континентальным, что характеризуется продолжительным теплым летом с высокими тепловыми параметрами, малоснежной мягкой зимой, недостаточным увлажнением и засушливыми периодами.

Характеристика климатических условий, основных метеорологических показателей, необходимых для обоснования и принятия планировочных решений приведена по данным многолетних наблюдений по метеостанции «Одеса-обсерватория» (42мБС).

Одним из важных климатических факторов является температурный режим. Для летнего периода характерным фактором является большое количество солнечных дней, высокие показатели сумм солнечной радиации, высокие температуры воздуха со значительной устойчивостью в течение суток.

Период с плюсовыми температурами составляет девять месяцев. Наиболее теплый месяц – июль, со среднемесячной температурой $+22.4^0$С.

Среднегодовая температура воздуха составляет ($+19,5^0$С), абсолютный минимум - (-28^0С), абсолютный максимум – ($+ 37^o$С). Наиболее холодный месяц – январь, со среднемесячной температурой - (-3.9^0С).

Расчетная температура самой холодной пятидневки – (-17^oС).

Зима характерна частыми оттепелями, вызываемыми теплым воздушным потоком с акватории Черного и Средиземного морей.

В зимние месяцы до 35 дней бывают теплыми. Отопительный период составляет 165 дней со средней температурой ($+1,0^o$С).

Годовое количество осадков составляет 505мм. Наибольшее количество осадков выпадает в летнее время в виде ливневых дождей, малоэффективных для земледелия и растениеводства. Часть осадков выпадает в зимние месяцы в виде снега. Снежный покров составляет от 10 до 30см.

Относительная влажность воздуха от44% до 81%.

Максимальное промерзание грунта в зимний период достигает 0.8м.

Территория не требует больших затрат на инженерную подготовку территории и прокладку инженерных коммуникаций.

Село Лески относится к III-В строительно-климатическому району. Сейсмичность района – 7 баллов.

Климатическая характеристика данной территории определяет ее как комфортно– благоприятную для рекреационных форм отдыха с широкой перспективой их дальнейшего развития.

Геоморфологические условия и рельеф.

В геоморфологическом отношении территория с. Лески расположена к западу от мыса «Северный» в междуречье долин Куяльницкого и Большого Аджалыкского лиманов.

На данной территории выделяются два генетических типа рельефа:

- эрозионно-аккумулятивно-денудационный (участки водораздельной равнины и её склоны).
- эрозионно - аккумулятивный (побережье Черного моря, балки, овраги и их склоны).

Основными геоморфологическими элементами в пределах выделенных генетических типов являются: склон водораздельной равнины, днища Крыжановской и Безымянной балок, склоны Черного моря, склоны балок, побережье Черного моря (пляжи, и т.п.).

Кроме этого выделяются более мелкие формы рельефа:

- Делювиально-эрозионные уступы, борта балок.
- Гравитационные – оползни, осыпи, обвалы (берег Черного моря).

Техногенные – карьеры, насыпи отсутствуют.

Склоны водораздельной равнины представляют собой относительно возвышенную часть со слабо– волнистой наклонной поверхностью. Осложнены ложбинно–образными понижениями, верховьями Крыжановской балки. Абсолютные отметки поверхности изменяются от -0.48 м до 42.10 м. Общий уклон территории –южный.

Геологическое строение.

Стратиграфия.

геологическом строении территории с. Лески до глубины инженерно-строительного интереса 35м и 40м, принимают участие породы неогеновой и четвертичной системы.

Неогеновые отложения имеют повсеместное распространение, представлены отложениями миоцена и плиоцена.

- *Меотический ярус* миоцена представлен, в основном, глинами буровато–серыми, зеленовато-серыми, песчанистыми с прослоями мелких, пылеватых песков. Мощность пласта более 40.0м,

- *Миоценовые* отложения заканчиваются понтическим ярусом известняков – ракушечников, которые на территории с. Лески, в основном размыты, имеют ограниченное распространение, встречаются локально на восточных и северо-восточных участках территории с. Лески.

- *Плиоценовые* отложения представлены куяльницким ярусом; крыжановским и ильичевским горизонтами.

- *Куяльницкий ярус* представлен пестро-цветными песками, глинами. Залегают, эти отложения, с размывом на отложениях понтического и средне-плиоценового ярусов по берегам и прибрежным зонам Куяльницкого лимана. Мощность толщи 15-20м.

К верхнему плиоцену, в значительной мере условно, относятся толща красно-бурых глин, плотных с карбонатными гипсовыми включениями. Эти глины являются региональным водоупором, мощность пласта от 2.5 до 6.0м.

Четвертичная система.

В пределах территории с. Лески, четвертичные отложения имеют широкое распространение, представлены в основном континентальными, а в прибрежной полосе моря – морскими осадками.

Среди континентальных образований выделяются лессы и лессовидные суглинки, аллювиальные, аллювиально-озерные, элювиально-делювиальные и пролювиальные – раннечетвертичного, древне-четвертичного, верхнечетвертичного и современного возраста.

Лессы и лессовидные суглинки имеют плащеобразное покрытие на всей территории села Лески, за исключением участков крутых склонов оврагов, устья балок и приурезовых участков берега моря. Общая мощность, этих пород, колеблется от 8.0м до 20.0м, уменьшаясь к тальвегу балки.

Гидрогеологические условия.

Территория с. Лески в гидрогеологическом отношении характеризуется распространением подземных вод практически во всех выделяемых стратиграфо-генетических комплексах – от современных до протерозойских.

Пресные и слабосолоноватые отложения приурочены к четвертичным, плиоценовым и верхнемиоценовым отложениям (выше уровня Черного моря). Ниже, циркулируют воды неогена повышенной минерализации.

На данной территории, движение грунтовых вод четвертичного горизонта в основном совпадает с уклонами рельефа. Водоупорным слоем служат верхнеплиоценовые красно-бурые глины. Крыжановская балка служит природной дреной, площадь водосбора более 5 тыс.га, направление движения ливневых, талых и грунтовых вод от периферии к тальвегу балки с разгрузкой в береговой полосе Черного моря.

Зеркало грунтовых вод фиксируется на различной глубине. На участках с относительно низкими отметками поверхности уровень грунтовых вод в пределах 5-8м, с повышением отметок поверхности уровни ГВ фиксируются на 10-15м.

Условия формирования грунтовых вод для данной территории зависят от ряда природных и искусственных факторов:

-геоморфологические(рельеф, его расчлененность);

- геологические (наличие относительных водоупорных пород, фильтрационные свойства водовмещающих пород);
- климатические (количество осадков);
- фактор степени застроенности территории;
- фактор утечек из городских водных коммуникаций.

Инженерно–геологические условия.

Четвертичные отложения, представленные лессами и лессовидными грунтами, характеризуются просадочными свойствами от нагрузок равных собственному весу грунта при условии замачивания. В пределах территории с. Лески распространены грунты первого и второго типов по просадочным свойствам. Характеризуются высокой пористостью, слабыми прочностными свойствами.

- верхнеплиоценовые отложения представлены красно-бурой глиной.

Глина обладает высокой плотностью 2.72-2.74, как правило, твердой полутвердой консистенции. Обладают высокими пластическими свойствами, число пластичности 0.22-0.24. Глина не просадочная, обладает свойствами набухания.

-куяльницкие отложения характеризуются простым литологическим составом, выделяются пойменные глины и русловые пески.

Глины светло-серые с зеленоватым оттенком, относятся к влажным грунтам, непросадочным , среднеуплотненным.

Пески – светло-серые, буровато–желтые кварцевые, тонко, мелко, разнозернистые. Удельный вес 2.65г/см^3

Сейсмичность территории 7 баллов, категория грунтов по сейсмическим свойствам в основном третья.
Категория сложности инженерно-геологических условий – третья, т.е. сложная.

Инженерно-геологические процессы и явления.

Основными экзогенными процессами в пределах территории сел являются:
- процессы морской абразии
- оползневые и обвальные процессы,
- просадочные процессы в лессовых грунтах,
- подтопление локальных участков территории.

Южная часть села Лески частично ограничена морской акваторией. Согласно гидро-географическому районированию, территория села Лески относится к Причерноморской области чрезвычайно низкой водности. Протяженность береговой черты 1.65 км. Прибрежная акватория мелководная. Амплитуда колебаний моря составляет0.6 – 0.8 метров. В летний период преобладает среднее волнение высотой волн до 0.7 м. Среднегодовая температура морской воды в данном регионе составляет (+11^{0}C).

В ландшафтном отношении побережье характеризуется приморской абразийно– аккумулятивной местностью. Развитие морского берега проходит в условиях ударной деятельности волн. При этом работа морских волн приводит к размыву берега, а также провоцирует оползневые процессы береговой линии.

Грунтовый покров.

Согласно грунтово-географическому районированию, села относятся к сухостепной зоны каштановых и темно-каштановых грунтов. Поэтому агротехнические мероприятия должны быть направлены на задержание и сохранение влаги в почве.

Слабосмытые черноземы, каштановые и темно-каштановые легко и среднесуглинистые, разного механического состава и гумусности, расположены в зоне засушливого климатического района, поэтому агротехнические мероприятия должны быть направлены на задержание и сохранение влаги в грунтах. Данные грунты относятся к средне – плодородным.зеленого строительства пригодны без ограничений.

Минерально-сырьевые ресурсы.

В границах села полезные и строительные ископаемые, внесенные в государственный реестр – отсутствуют.

Курортологические ресурсы.

Согласно постановлению КМУ от15.12.1997 г. №1391 территорияс. Лески отнесена к курортным.

Основным курортным ресурсом является климат и морское побережье. Теплый период составляет около 214 дней. Купальный сезон начинается с мая и продолжается до октября месяца. Наилучшие условия для климатотерапии с мая до середины сентября. Отсутствие источников загрязнения атмосферного воздуха, аэрация, пребывание на берегу моря и купание образуют хорошие условия для развития рекреационного использования курортологического ресурса данной территории, при условии выполнения инженерной подготовки по формированию пляжных территорий.

Анализ природно-рекреационного ресурса и выполнение комплекса инженерной подготовки территории образовывает возможности для развития оздоровительной деятельности и отдыха с учетом пороговых значений рекреационной емкости и функционального зонирования территории.

Инженерно-строительная оценка территории.

Согласно схеме инженерно-геологического районирования Украины, село Лески относится к территориям средней сложности строительных условий освоения.

Грунтовые условия по типу просадочности – второй тип. Подземные воды по отношению к бетону имеют сульфатную агрессивность. В сейсмическом отношении, территория относится к сейсмической зоне–7 баллов.

По условиям сложности строительного освоения выделяются:

- территории благоприятные для строительства приблизительно 92%;

- территории малоблагоприятные для строительства – 6.5%;
- территории не благоприятные для строительства – 1.5%.

Благоприятные территории для строительства это участки со спокойным рельефом местности, уклоны рельефа не превышают 23 промили.

Территория, не благоприятная для строительства, представлена участками морского побережья с интенсивными проявлениями абразии, крутым уклоном местности и оползнем, это приводит к удорожанию строительства и освоения территории. Площадь этих территорий составляет 15.188га.

3.2.Охрана окружающей среды.

3.2.1. Существующее положение.

В настоящем разделе использованы данные районных служб и натуральные обследования проектной группы. Графическое выполнение материалов представлено на «Схеме планировочных ограничений». Санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, охранные зоны сетей приведены в соответствии с нормативными документами, действующими в Украине.

Село Лески в существующих границах не граничит с урезом воды Черного моря. Генеральным планом предусмотрено расширение границ села Лески за счет земельного участка, расположенного на территории Крыжановского сельского совета Коминтерновского района Одесской области (за границами населенного пункта), который граничит с урезом воды Черного моря. На данном земельном участке установлена прибрежная защитная полоса, которая утверждена распоряжением Коминтерновской райгосадмистрации Одесской области от 17.11.2009 г. № 1224/А-2009. Существующая ширина прибрежной защитной полосы составляет от 90 до 150 м, площадь - 2,6234 га.Генеральным планом с. Лески предусмотрена проектная прибрежная защитная полоса в новых границах с. Лески, общая площадь которой составляет 2.884 га. Ее ширина, при сохранении существующего положения внешней границы составляет от 104 до 155 м. Проектная ПЗП запроектирована с учетом планировочных решений генерального плана, а также с учетом

намыва пляжа, который будет иметь место в результате проведения берегоукрепительных и противооползневых работ.

Воздушный бассейн.

По метеорологическим условиям села Лески относится к территории с низким потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В проектных границах источники загрязнения атмосферного воздуха отсутствуют. Загрязнением атмосферного воздуха являются пыль и выхлопные газы, возникающие от движения грузового автотранспорта, идущего по автодороге Т-1606,особенно в летний период.

Состояние грунта.

Основным источником загрязнения грунтов является не санкционированный выброс твердых бытовых отходов. В настоящее время село охвачено плановой системой санитарной очистки с вывозом бытового мусора на свалку.

На территории села отсутствует наличие химических веществ и ядохимикатов.

Учитывая рельеф местности, на данной территории присутствуют факторы, которые могут вызвать эрозию почв.

Свободные территории имеют зеленый покров из сорных трав. Согласно грунто - географического районирования, село относится к сухостепной зоне, данные грунты относятся к средне - плодородным. Для зеленого строительства пригодные без ограничений.

Акустический режим.

Основным источником шума является автотранспорт, идущий в г. Южный. Со стороны автодороги Одесса – Южный существующая жилая застройка размещается на расстоянии 15.0 м, проектируемая – 25м. Вдоль автодорог предусматривается устройство зеленых полос с посадкой деревьев и кустарников.

Радиационное состояние.

Согласно постановлению КМУ от 23.07.1991 г. №106 и от 29.08.94 года № 600 село не входит в перечень территорий, загрязненных в результате аварии на ЧАЭС. Уровни гамма-фона не превышают нормативных величин. Планировочные ограничения по режиму использования территорий отсутствуют.

Анофелогенность водоемов.

В границах села анофелогенная обстановка отсутствует.

Природно – заповедный фонд.

В границах села объекты природно-заповедного фонда, внесенные в государственный реестр, отсутствуют. С востока и с запада территория села Лески частично граничит с территорией ландшафтного заказника местного назначения «Лузановский лес».

Электромагнитное загрязнение.

Источники электромагнитных излучений в селе Лески отсутствуют. Система ЛЭП напряжением 10кВ не требует создания санитарно-защитной зоны.

3.2.2. Мероприятия по охране окружающей среды.

Решения генерального плана определяют основные принципиальные вопросы по планировке и застройке территорий и не могут быть использованы вместо специальных проектов: схем и программ охраны окружающей среды и здоровья населения, памятников истории архитектуры, инженерной защиты и подготовки территории, безопасности движения транспорта и пешеходов, инженерного оборудования и др.

Проектные решения генерального плана позволяют улучшить санитарно-гигиеническое состояние села и способствуют формированию планировочной структуры территориального развития.

По метеорологическим условиям села относятся к территориям с низким потенциалом загрязнения атмосферного воздуха. В проектируемых границах источники загрязнения атмосферного воздуха отсутствуют (промышленные выбросы в данном районе отсутствуют). Учитывая повторяемость и скорость ветра, в данном районе селитебная территория имеет хороший потенциал самоочищения природной среды. С целью охраны и оздоровления окружающей среды проектом предусмотрено ряд планировочных и технических мероприятий, которые должны реализовываться согласно законам относительно

экологического состояния и санитарно-эпидемиологического контроля территории.

В плане охраны атмосферного воздуха предусматривается выполнить ряд мероприятий:

- упорядочение и благоустройство уличной сети;
- упорядочение автомобильного движения;
- устройство комплексной зеленой зоны;

В плане охраны водного бассейна предусматривается:

- полный охват села Лески системой хозяйственно- бытовой и ливневой канализации;
- расширение системы централизованного водопотребления;
- выполнение мероприятий по инженерной защите и упорядочению прибрежной защитной зоны;
- формирование и обустройство местных пляжей;

В плане охраны грунта необходимо:

- улучшить покрытие проезжей части;
- исключить открытые пространства путем устройства газонов и посевом многолетних трав;
- выполнить противооползневые работы, защиту берега от абразии волн Черного моря.

Село охватывается планово-дворовой системой санитарной очистки с вывозом бытового мусора на свалку, которая размещается за границами населенного пункта в карьере села Н. Дофиновка, сбор, транспортировка и захоронение твердых бытовых отходов производится согласно санитарно-гигиеническим требованиям.

В границах села анофелогенные территории отсутствуют.

Согласно постановлению КМУ № 106 от 23.07.1991 г. и № 600 от 29.08.1994 г. село не входит в перечень территорий, загрязненных в результате аварии на ЧАЭС. Уровни гамма-фона не превышают нормативных величин. При проведении строительных работ необходимо руководствоваться требованиями к строительным материалам согласно НРБ -76/87, особенно при ввозе песка для строительства и на пляжи.

Система природоохранных ограничений представлена прибрежной защитной зоной моря и водоемов. Морская акватория отвечает требованиям, относительно рекреационных объектов.

Водоснабжение села осуществляется централизовано от водовода Одесса –Южный и сетей города Одессы.

Ландшафтно – планировочные мероприятия

Для улучшения планировочной и ландшафтной структуры с учетом дальнейшей перспективы территориального и рекреационного развития необходимо:

- провести инвентаризацию зеленых насаждений общего пользования в соответствии с требованиями «Правил содержания зеленых насаждений городов и других населенных пунктов» (п. 6.8);
- сформировать систему локальных мест рекреационного использования с их благоустройством и ландшафтной организацией (малые архитектурные формы, охрана флоры и фауны);

Прибрежная защитная полоса вдоль Черного моря в границах разработки имеет существующую длину 150 метров, существующую ширину от 90 до 150 метров, проектируемую длину 150 и проектируемую ширину 45 метров. Существующая площадь - 2,6234 га, проектируемая – 0.703 га.

После выполнения берегоукрепительных работ возможно уменьшение прибрежной защитной полосы до ширины 45 м.

4. Допустимая рекреационная емкость.

Одним из важных критериев при определении масштабов рекреационного строительства является величина рекреационной емкости, которая равняется численности рекреантов, которые могут одновременно находиться на рекреационных территориях с учетом допустимой нагрузки на ландшафт.

Основными расчетными показателями при определении рекреационной емкости приморских территорий является длина береговой линии, пригодной для входа в воду и площадь пляжей. Кроме этого должна учитываться площадь морских акваторий до изобаты 2 метра, величина территориальных ресурсов и площадь зеленых насаждений общего пользования.

Существующие пляжи узкие от 10 до 15 метров, имеются только на отдельных участках. Таким образом, для организации отдыха необходимо намыть пляжи и устроить пляжную и припляжную зоны.
Береговая линия в районе села Лески составляет 150 метров. При минимальной норме длины береговой черты пляжа, что составляет 0.2 метра на одного посетителя, их одновременное количество составит 0,750 тыс. человек.

Площадь пляжей, которую необходимо намыть из расчета 5.0 м^{2}на одного посетителя составит 0.375га, а средняя расчетная ширина пляжной линии составит около 25 м.

При определении расчетной емкости учтен размер акватории с глубинами от 0.5 до 2.0 метров. Площадь акватории определена с расчетом 5 м^2 водной поверхности на одного человека и количества людей которые одновременно находятся в воде (30-40% от общего количества присутствующих на пляже). Таким образом, площадь акватории, которая необходима при купании в районе села Лески составляет 0.636 га, а ее ширина в среднем - 10м.

Ширина зоны мелководья Черного моря с глубинами от 0.5 до 2.0 метров в районе села Лески составляет приблизительно от 111 м до 140 м, аквальная зона не лимитирует развитие рекреации.

Территория, которая на расчетный период может быть использована под размещение рекреационных учреждений, составит около 3.46 га.

Зеленые насаждения на территории склонов отсутствуют, требуется их посадка.

5.Перспективы развития.

5.1. Трудовые ресурсы.

По данным Крыжановского сельского совета на 01.01.2013 года численность трудових ресурсов в Крыжановском сельском совете составляет 4.5 тысяч человек, в том числе в селе Лески - 0.803 тысячи человек. Из них:

- 0.009тыс. чел. – ученики и студенты в трудоспособном возрасте;

-0.037 тыс. чел. – особы пенсионного возраста, которые заняты в хозяйственном комплексе.

Основой трудовых ресурсов является трудоспособное население в трудоспособном возрасте (54.16% общего количества населения). Для села Лески характерна высокая занятость населения –56.12%. В 2005 году уровень занятости населения по Одесской области составлял 55.60%, а по Украине - 57.70%. Это объясняется, в основном, обеспечением рабочими местами на ОАО «Одесский припортовый завод» и размещением на примыкающих территориях г. Одессы мощного рынка труда.

Близость к городу Одессе со значительно высшим уровнем заработной платы и отсутствие в селах мест приложения труда создали встречное маятниковое миграционное движение населения. Из общего числа работающих проживают на территории сельского совета, но работают за его границами 0.434тыс. чел., проживают за границами сельского совета, но приезжают на работу в села 0,095тыс. чел., то - есть сальдо маятниковой миграции составляет 0.339тысяч человек.

Насчитывается, приблизительно 0.565 тыс. чел. (39.48% от общего количества трудовых ресурсов) не занятых экономической деятельностью (возможно часть населения не зарегистрирована как работающая).

Таким образом, количество занятых в хозяйственном комплексе села Лески на 01.01.2013 года составляет0.134тыс. чел. или 16.69% от общего количества трудовых ресурсов.

Далее в таблице приведены показатели численности трудовых ресурсов и их разделение.

Численность трудовых ресурсов и их распределение.

Таблица № 1

№ п/п	Показатели	Современное состояние (на 01.01.2013 г.)		Перспектива (на 01.01.2028 г.)	
		Тыс. чел.	%	Тыс. чел.	%
1.	**Численность постоянного населения**	1.431	100	5.658	100
2.	**Население в трудоспособном возрасте**	0.775	54.16	3.88	68.57
3.	**Численность трудовых ресурсов в том числе:**	0.803	56.12	3.40	
	- трудоспособное население в трудоспособном возрасте (за исключением: военнослужащих, инвалидов и учеников, которые учатся с отрывом от производства)	0.766	53.53	3.27	57.8
	- особы старше трудоспособного возраста, занятые в хозяйственном комплексе	0.037	2.58	0.125	2.2
4.	**Из общего количества работающих:**				
	- проживают на территории села, но работают за его границами	0.434	30.33	1.71	30.30
	- проживают за границами села но приезжают на работу в село	0.095	6.64	0.29	5.1
	- сальдо маятниковой миграции	0.339	23.69	1.42	25.10
5.	**Распределение трудовых ресурсов:**	0.803	100	3.40	100
	- население, занятое в хозяйственном комплексе села	0.134	9.36	1.075	31.62
	- сальдо маятниковой миграции	0.339	23.69	1.42	41.76
	- незанятое население в трудоспособном возрасте (студенты с отрывом от производства, военнослужащие, безработные и др.)	0.302	21.10	0.905	26.62

На перспективу состояние трудовых ресурсов будет определяться демографическими тенденциями, в первую очередь количеством

половозрастного состава населения, уровнем его трудовой активности и значительными миграционными процессами, которые обусловлены инвестиционной привлекательностью территории сел.

К 2028 году следует ожидать существенное увеличение количества трудоспособного населения в трудоспособном возрасте с 0.775 тыс. чел. до 3.88 тыс. чел. за счет миграционных процессов.

Прогнозируется сокращение количества незанятого трудоспособного населения в трудоспособном возрасте за счет образования новых рабочих мест в основном в сфере обслуживания.

Образование новых рабочих мест повлияет на объемы и направление маятниковой миграции. Однако за счет механического прироста населения и в связи с тем, что город Одесса имеет значительно высший уровень заработной платы и недостаточное количество в селе мест приложения труда, все-таки встречное маятниковое миграционное движение населения останется высоким. К концу расчетного периода сальдо маятниковой миграции может увеличиться от 0.339 до 1.075тыс. чел. что объясняется увеличением населения за счет миграционного прироста в сравнении с увеличением рабочих мест. Часть населения прилегающих населенных пунктов смогут трудоустраиваться в селе Крыжановка.

К экономической деятельности будет привлекаться население старше по возрасту за счет увеличения пенсионного возраста.

Таким образом, работающее количество населения пенсионного возраста на начало 2028 года составит около 0.125 тыс. человек.

В результате на расчетный период общее количество занятых в хозяйственном комплексе села Лески увеличится до 3.40 тыс. человек.

5.2 Прогноз развития хозяйственного комплекса.

По данным Крыжановского сельского совета количество занятых в хозяйственном комплексе с. Лески на 01.01.2013 года составляет 0.134 тыс. чел.

Основное место в хозяйственном комплексе принадлежит:

- малому бизнесу (индивидуальная трудовая деятельность) – 0.051 тыс. человек;
- торговле и общественному питанию – 0.012 тыс. человек;

- капитальному строительству – 0.034 тыс. человек.

Количество занятых в сфере образования, культуры и искусства, в жилищно-коммунальном хозяйстве и бытовом обслуживании, охране здоровья, спорта и социальном обеспечении аппарате органов управления – 0.016тыс. чел.

Кроме этого, 0.021 тыс. человек занятых в хозяйственном комплексе работают на предприятиях транспорта, операциях с недвижимостью и в других видах экономической деятельности.

Согласно генеральному плану г. Одессы и намеченному перспективному развитию города село Лески предполагается на перспективу внести в границы города.

Промышленные предприятия в селе отсутствуют, развитие промышленности и строительство новых промышленных объектов не предусматривается. Учитывая природный потенциал, местоположение территории села, и то, что село Лески отнесено к курортным населенным пунктам и на перспективу войдет в границы города Одессы, предусматриваются предприятия, которые связаны с удовлетворением потребностей местного населения и отдыхающих, а также предусматривается развитие рекреационной зоны.

Общегосударственной программой развития малых городов, утвержденной законом Украины от 04.03.2004 г. №1580-IV, определены основные задачи и приоритетные направления социально-экономического развития малых городов Украины, а именно:

- образование рыночной инфраструктуры, стимуляция малого предпринимательства и разнообразных форм предпринимательской деятельности;

- обеспечение молодежи путем образования благоприятных условий для предпринимательской деятельности;

- повышение жизненного уровня населения, развитие социальной инфраструктуры, увеличение объемов жилищного строительства.

Главным направлением развития хозяйственного комплекса села Лески является четкая социальная ориентация - повышение уровня жизни населения, развитие рекреационных комплексов.

В хозяйственном комплексе на расчетный период количество занятых увеличится за счет индивидуальной трудовой деятельности, и в сфере обслуживания.

Кроме этого предусматривается образование развитой сети культурно-бытового обслуживания, физкультуры и спорта.

Далее в таблице приведена структура занятости в хозяйственном комплексе села Лески на расчетный период.

Структура занятости в хозяйственном комплексе.

Таблица № 2

№ п/п	Виды экономической деятельности	Существующее положение (на 01.01.2013г.)		Расчетный период (на 01.01.2028г.)	
		Тыс. чел.	%	Тыс. чел.	%
1	Промышленность	-	-	-	-
2	Сельское хозяйство	-	-	-	-
3	Транспорт и связь	0.005	3.73	0.075	2.2
4	Капитальное строительство	0.034	25.37	0.461	13.56
5	Охрана здоровья, физическая культура, спорт и социальное обслуживание	0.007	5.22	0.074	2.18
	- в том числе рекреация	-	-	0.051	1.5
6	Образование, культура и искусство, наука и научное обслуживание	0.008	5.97	0.24	7.06
7	Финансирование, операции с недвижимостью, страхование	0.006	4.48	0.15	4.41
8	Аппарат органов управления	-	-	-	-
9	Торговля, общественное питание	0.012	8.96	0.28	8.24
10	Жилищно-коммунальное хозяйство, бытовое обслуживание населения	0.001	0.75	0.051	1.5
11	Индивидуальная трудовая деятельность	0.051	38.06	1.256	36.94
12	Другие виды экономической деятельности	0.010	7.46	0.762	22.41
	Всего:	0.134	100	3.40	100

Примечание: с учетом занятых в малых предприятиях.

5.3. Сфера рекреационных услуг.

В настоящее время в селе Лески рекреационные учреждения отсутствуют.

Развитая дорожно-транспортная сеть, климатические условия, прекрасная природа позволяют устроить и расширить рекреационные зоны. Село Лески является одним из наилучших мест для создания мест для отдыха и оздоровления.

Местами продолжительного и кратковременного отдыха являются дачи и коллективные сады, территории которых примыкают к селу Лески.

Кроме этого отдыхающие расселяются в жилом фонде местного населения. По данным Крыжановского сельского совета количество не организованно отдыхающих в «пик» летнего сезона в 2012 году составило около 0.62 тыс. человек.

В перспективном развитии хозяйственного комплекса села Лески сфера рекреационных услуг является одной из основных отраслей.

Согласно постановлению Кабинета Министров Украины от 15.12.1997 года №1391 «О внесении изменений к перечню населенных пунктов, отнесенных к курортным»,село Лески отнесено к этому перечню. Одним из важных условий эффективного функционирования рекреационного хозяйства является определение приоритетов и границ рекреационного использования рекреационных ресурсов, пограничо допустимой нагрузки на рекреационно – ресурсный потенциал территории села.

Проектом намечается развитие рекреационных учреждений, (строительство туристических гостиниц, апартаментов). Также намечается дальнейшее использование жилого фонда местного населения, создание условий для кратковременного отдыха жителей села, города Одессы и других населенных пунктов, расположенных в границах 1-1.5 часовой транспортной доступности.

Основные параметры рекреационного хозяйства села в «пик» летнего сезона на перспективу будут представлены такими величинами:

- общее одновременное количество рекреантов -3.178 тыс. чел., в том числе:

- в рекреационных учреждениях-0.384 тыс.чел.;
- в жилом фонде местного населения–1.30тыс.человек;
- на участках дачных и садовых товариществ–1.148 тыс. человек;
-кратковременно отдыхающие, которые будут приезжать из Одессы и других населенных пунктов–0.346 тыс. человек.

На протяжении расчетного периода предусматривается строительство спортивно-оздоровительного гостиничного комплекса.

Территория, на которой будут размещаться рекреационные учреждения, составит 3.1659 га.

Расчет вместимости новых рекреационных учреждений определен исходя со следующих норм земельного участка на одно место:

- гостиничные апартаменты - 50 м^{2}на одно место;
- спортивно - оздоровительный центр – 70 м^{2}на одно место.

Одной из главных составных рекреационного потока в расчетном периоде будут неорганизованно отдыхающие, которые будут расселяться в жилом фонде местного населения.

Количество неорганизовано- отдыхающих определено исходя из таких показателей приусадебного жилого фонда.

Далее в таблице приведено одновременное количество отдыхающих в «пик» летнего сезона.

Одновременное количество отдыхающих в «пик» летнего сезона
(временное население)

Таблица № 3

№ п/п	Категории отдыхающих	Количество отдыхающих (тыс. чел.)	
		Существующее положение (на 01.01.2013г).	Расчетный период (на 01.01.2028г).
1.	Организовано отдыхающие в рекреационных учреждениях	-	0.384
2.	Не организованно отдыхающие, которые расселяются в жилищном фонде местного населения	1.03	1.30
3.	Отдыхающие на дачах, в коллективных садах (за границами с. Лески)	0.55	1.148
4.	Кратковременно отдыхающие, которые будут приезжать на пляжи из Одессы и других населенных пунктов	0.05	0.346
	Всего:	1.63	3.1 78

5.4.Жилищное строительство и его размещение. Население.

По данным Коминтерновского районного отдела статистики и Крыжановского сельского совета на 01.01.2013 года численность населения составляет 2,199 тыс. человек, в том числе:

- в селе Лески - 1.431 чел. из них 0.768 человек имеют прописку.

Существующий жилой фонд в границах села Лески представлен малоэтажной жилой застройкой с приусадебными участками,на 01.01.2013 года по Крыжановскому сельскому совету составляет 284.072 тыс. м^{2}общей площади, в том числе по селу Лески –121.122 тыс. м^2.

Средняя жилищная обеспеченность 84.64м^2/чел. Показатель средней жилищной обеспеченности по селу Лески довольно высокий. Это

обусловлено строительством больших коттеджей общей площадью до 300 м^2.

По ведомственной принадлежности основной удельный вес составляет индивидуальная жилая застройка с приусадебными участками, представленная одноэтажными, двухэтажными и трехэтажными жилыми домами и составляет 121.122 тыс. м^2. По этажности преобладает двухэтажная застройка.

В селе Лески многоквартирная жилая застройка отсутствует, приусадебная застройка составляет 100%.

Жилой фонд в целом по селу характеризуется высокой плотностью застройки 527.53 м^2/га, высоким удельным весом индивидуального жилого фонда и низким уровнем благоустройства.

Учреждения и предприятия обслуживания, детские школьные и дошкольные учреждения в настоящее время отсутствуют. В связи с тем, что сложившаяся застройка сел Лески и Крыжановка имеют общие границы и находятся на сопредельных территориях, население села Лески пользуются предприятиями и учреждениями обслуживания, расположенными в с. Крыжановка. Предприятия и учреждения представлены сельским советом, клубом, общеобразовательной школой, предприятиями торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Многие жители села возят детей в школы и детские дошкольные учреждения в город Одессу (школы №№ 17, 18, 22).

Детские дошкольные учреждения в селах отсутствуют.

В селе имеются следующие инженерные сети: водопровод, газ, электроснабжение. Канализация отсутствует.

Транспортная связь с населенными пунктами осуществляется по дорогам районного и городского значения.

Общая площадь села Лески составляет 199.136 га в том числе: в существующих границах - 190.918 га, в проектируемых границах – 8.218 га.

Основными недостатками существующей планировочной структуры являются:

- отсутствие общественного центра;
- отсутствие четкого функционального зонирования;
- между заборами приусадебных участков расстояние в основном 4.5-5.0метров.
- наличие неупорядоченной жилой застройки;

- недостаточный уровень благоустройства улиц (отсутствие тротуаров, недостаточное озеленение, не организованный водоотвод).
Согласно генеральному плану города Одессы, село Лески на перспективу входит в границы города.

Характеристика существующего жилого фонда на 01.01.2013г.

Таблица №4

Вид застройки	Общая площадь (тыс. м^2)	Удельный вес (%)	Кол-во проживающ (тыс. чел.)	Жилищная обеспеченн (м^2/чел.)
Многоквартирная застройка	-	-	-	-
В т. ч. общежития	-	-	-	-
Усадебная застройка	121.122	100	1.431	84.64
Всего	121.122	100	1.431	84.64

Распределение существующего жилого фонда по этажности (тыс. м^2/%)

Таблица №5

Вид застройки	Мало этажная	Средне этажная	Много этажная	Всего
Многоквартирный жилой фонд	-	-	-	-
Приусадебная застройка	121.122/100	-	-	121.122/100

Анализ территориальной возможности с. Лески показал, что по сложившейся ситуации (село со всех сторон ограничено существующей застройкой, дорогами и распаеванными землями), размещение нового жилищного строительства может быть только на свободных, небольших по площади участках. Общая площадь территорий, которые могут быть освоены под новое жилищное строительство, могут составлять 8.218 га.

Земли за существующими границами села в настоящее время распаеваны и относятся к Фонтанскому сельскому совету.

Градообразующие факторы.

Основными градообразующими факторами села являются: хорошие санитарно-гигиенические условия, развитый автодорожный транспорт, обеспечение инженерными сетями, благоприятные природные факторы относительно инженерно-строительной оценки территорий Одесской области, близость к крупному культурному и промышленному центру – г. Одесса.

Исходя из величины территориально-ресурсного потенциала и чрезвычайной инвестиционной привлекательности села (близость к г. Одесса) были определены возможные объемы жилищного строительства. Эти объемы и структура жилищного строительства определялись с учетом: необходимости обеспечения каждой семьи отдельной квартирой или домом, спроса населения, а также с учетом того, что данный населенный пункт является пригородом. Расчетная жилая обеспеченность определялась дифференцировано с учетом использованных типов жилых домов.

Исходя из вышесказанного, жилой фонд, который сохраняется на перспективу составит 121.122 тыс. м^2.

Новое жилищное строительство домов средней этажности (5-ти этажная секционная застройка) определено в объеме 46.200 тыс. м^{2}общей площади.

Расчет объемов многоквартирного строительства (социальное жилье) осуществлен исходя из средней жилищной обеспеченности - 26.36 м^2/чел. Учитывая то, что однокомнатные квартиры составляют 47.06 % от общего количества квартир, коэффициент семейности для секционной застройки принят 1.94. Площадь территории, намеченной под размещение многоквартирного жилья, составляет 6.32 га.

Плотность населения жилого квартала дифференцирована относительно размещения в структуре населенного пункта. Исходя из нормативной плотности населения жилого квартала, согласно требованиям ДБН 360-92** - 180-450 чел./га, плотность населения жилого квартала с неполным комплексом учреждений местного значения составила 287 чел./га.

Объем нового многоквартирного строительства, определенный по этим показателям, составит 47.85 тыс. м^2. Количество проживающих нового многоквартирного фонда на конец расчетного периода составит 1.815 тыс. человек.

Объем приусадебного строительства определен по таким показателям:

- свободные территории, которые намечаются проектом под усадебную застройку - 2.92га;
- незастроенные территории, на которые получены государственные акты - 74.50 га;
- размер участков под усадебную застройку определен от 0.05 до 0.10 га;
- коэффициент семейности для индивидуальной застройки принят согласно существующему коэффициенту села Лески - 3.

Объем новой приусадебной застройки составляет 16.50тыс. м^2, строительство планируется на новых, свободных от застройки территориях

Количество населения, которое будет проживать на этих территориях в новых домах приусадебного типа, составит 0.165 тыс. человек.

Таким образом, введение намеченных объемов нового строительства (многоквартирного и приусадебного жилья) позволит расселить 4.227 тыс. человек.

Расселение населения и размещение нового жилищного строительства на перспективу в селе Лески

Таблица №6.

На существующих территориях					
Население (тыс. чел.)			Жилищный фонд (тыс.м^{2}общ.пл.)		
Всего	В том числе		Всего	В том числе	
	В многоквар-тирной застройке	В приусадеб-ной застройке		В многоквар-тирной застройке	В приусадебной застройке
1	2	3	4	5	6
1.431	-	1.431	121.122	-	121.122
На проектируемых территориях (вновь проектируемые участки)					
0.165	-	0.165	82.50	-	82.50
(социальное жилье для населения, секционная застройка)					
1.815	1.815	-	46.20	46.20	-
(незастроенные участки, на которые имеются государственные акты)					
2.247	-	2.247	374.50	-	374.50
Итого:					
4.227	1.815	2.412	503.20	46.20	457.00
Всего:					
5.658	1.815	3.843	624.322	46.20	578.122

Население.

По данным Коминтерновского районного отдела статистики численность постоянного населения Крыжановского сельского совета на 01.01.2013г. составляет 5321человек в т.ч. с. Лески 1431тыс. человек, из них имеют прописку 710 человек.

Прогнозируемая численность населения на расчетный период формируется из двух факторов, составной частью которых является: численность населения, которая проживает на территории села, согласно ожидаемым демографическим процессам и миграционная численность населения, прибывающая из вне.

Исходя из численности существующего населения и принятого объема строительства, обеспечения населения и нормативной

плотности населения, на перспективу в новых границах села будет проживать 5.658 тыс. человек.

Данные по существующему населению села Лески

Таблица №7

№ п/п	Наименование	На 01.01. 2009г.	На 01.01. 2010г	На 01.01. 2011г.	На 01.01. 2012г	На 01.01. 2013г
1	Количество дворов	379	416	449	456	477
2	Количество населения	1136	1257	1325	1413	1431
	в том числе:					
	- детей школьного возраста	32	39	42	44	50
	-детей дошкольного возраста	27	29	46	42	38
	-пенсионеров	352	354	355	358	358
3	Количество рожденных граждан	9	10	8	4	3
4	Количество умерших граждан	13	14	10	9	1

5.5.Учреждения и предприятия обслуживания.

Существующий уровень обеспеченности села Лески учреждениями и предприятиями обслуживания и их номенклатура непосредственно на территории села отсутствует. В первую очередь это относится детских дошкольных и школьных учебных заведений, предприятий бытового обслуживания и торговых предприятий. Учитывая то, что село Лески имеют общую территорию с селом Крыжановка, обеспечение населения учреждениями и предприятиями обслуживания осуществляется в селе Крыжановка. В настоящее время на территории села Лески строится спортивно-оздоровительный центр.

6. Архитектурно-планировочная организация территории.

6.1. Функциональное зонирование.

Генеральный план села Лески разрабатывается на селитебную территорию, которая включает жилую территорию, участки учреждений и предприятий обслуживания, улицы, проезды, площадки для стоянки автомашин, участки коммунальных объектов, которые не выделяют вредных веществ в атмосферу и прочие территории.

На село Лески генеральный план ранее не разрабатывался. Территориальное развитие жилой индивидуальной застройки произошло с двух сторон автодороги Одесса –Южный.

За основу функционального зонирования территории положены основные принципы градостроительства:

- четкое функциональное зонирование территории;
- упорядочение и благоустройство сети улиц и проездов при максимально возможном сохранении сложившейся планировочной структуры;
- рациональное использование земли;

Зонирование территории села предусматривает выделение основных функциональных зон: жилой индивидуальной застройки, секционной многоэтажной застройки, коммунальной и рекреационной зоны.

6.2. Планировочная структура.

При разработке генерального плана учитывалась сложившаяся градостроительная ситуация, государственные, общественные и частные интересы.

Учитывая транспортную и пешеходную доступность от проектируемой территории к областному центру – городу Одессе (жилых районов, мест расположения труда, учреждений обслуживания общегородского значения, транспортных связей), ценность территории села довольно высока.

Для достижения высокого социально-экономического эффекта формирования планировочной структуры села предложено компактное развитие плана путем повышения интенсивности использования территории. Также дальнейшее развитие селитебной зоны намечается за счет планомерного упорядочения территории существующей индивидуальной жилой застройки и уличной сети, использования свободных территорий и пустующих земель, создания рекреационных зон и зон отдыха.

Планировочная организация приусадебной застройки определена с учетом земель, на которые имеются государственные акты и экономичности решения. В сложившейся застройке приусадебные участки сохранены в существующих размерах.

Проектируемые приусадебные участки имеют площадь около от 0.05 до 0.10га.В целях повышения интенсивности освоения участков предусмотрено использование зданий средней этажности, освоение подземного пространства, увеличение плотности застройки.

Совершенствованию планировочной структуры населенного пункта способствует застройка 5-ти этажными секционными домами на территории - бывшей механизированной колоны, частично на землях запаса.

В целом проектом предусмотрено:

- улучшение санитарно-гигиенических условий жизни населения путем упорядочения сложившегося функционального зонирования, ликвидации производственных предприятий;
- усовершенствование застройки на основе сохранения существующих и соответствующих для длительной эксплуатации зданий и сооружений, постепенной замены старого жилого фонда;
- упорядочение и благоустройство сети улиц и проездов при максимально возможном сохранении сложившейся планировочной структуры;
- улучшение культурно-бытового обслуживания населения;
- повышение эффективности использования территории населенного пункта за счет освоения пустующих земель;
- инженерное оборудование;
- внешнее благоустройство и комплексное озеленение.

В границах селитебной территории предусмотрено формирование взаимоувязанных зон жилищной застройки, озелененных территорий общего пользования, а также уличной сети.

Исходя из величин территориально – ресурсного потенциала были определены возможные объемы жилищного, общественного, рекреационного и коммунального строительства.

Учитывая то, что территория села Лески, в основном, застроена, проектом сохраняется существующая планировочная структура. На свободных территориях размещается индивидуальная жилая застройка (кварталы №№ 1-56).

На территории квартала №21 расположен строящийся спортивно-оздоровительный центр.

На землях запаса и территории бывшей механизированной колоны размещается средне этажная секционная застройка - 5 этажей (квартал

№48). В секционных домах имеются встроенные помещения бытового обслуживания, магазин, аптека. Среди секционной застройки размещается детский сад на 130 мест с начальной школой на 80 мест, амбулатория и подземный паркинг на 315 мест.

На территории кварталов № 8 и 47, среди индивидуальной застройки размещаются две проектируемые гостиницы.

На территории рекреационной зоны размещаются (кварталы №22 и23) размещаются гостиничные апартаменты с эллингами.

6.3. Формирование архитектурно-пространственной композиции.

Разработка принципов пространственной организации застройки определяется условиями разнообразных планировочных и объемно-пространственных решений существующей застройки.

В разных районах села сложился ряд планировочных и объемно-пространственных структур, которые определили характер застройки и ее облик. Это индивидуальная жилая застройка с приусадебными участками, застройка южной части села с рекреационными объектами и свободные, не застроенные участки в границах села. Размещение нового жилищного строительства предусмотрено, в основном, на свободных территориях.

Задачей генерального плана является определение условий, которые необходимо учитывать при организации архитектурно-пространственной композиции и планировочной структуры застраиваемой территории.

Учитывая то, что с. Лески расположено в непосредственной близости от города Одессы, является пригородом и привлекающей территорией для инвесторов, которая пользуется спросом, важную роль играет средне-этажная секционная застройка. Многоквартирная застройка формируется из 5-ти этажных секционных жилых домов (социальное жилье).

При организации застройки защита территории жилых групп (дворов) от не благоприятных зимних ветров не предусматривается, поскольку село со всех сторон окружено застройкой и землями (предназначенными под застройку) прилегающих населенных пунктов.

7. Благоустройство.

Внешнее благоустройство это комплекс мероприятий по ландшафтной, архитектурно-пространственной и эстетической организации территории населенного пункта, обеспечивающих комфортные условия для труда, быта и отдыха жителей. Они включают в себя формирование системы зеленых насаждений (декоративное озеленение и цветочное оформление), решение и размещение малых архитектурных форм, устройство мощения площадей и площадок, освещение и покрытие проезжей части.

На рекреационных площадках перед входами в здания гостиниц, апартаментов, магазинов и спортивного комплекса для посетителей предусматриваются места отдыха с устройством мощения и зеленой зоны с цветочным оформлением.

Во внутриквартальном пространстве секционной жилой застройки размещаются площадки для тихого отдыха населения, игр детей и хозяйственные площадки разного назначения: для мусоросборников, чистки мебели, одежды, ковров, сушки белья и др.

Внешнее благоустройство участков усадебной застройки включает в себя устройство ограждений, палисадников, проездов, дорожек.

Площадки для отдыха взрослого населения, для активного отдыха детей старшего и среднего возраста, для детей дошкольного и младшего школьного возраста должны оборудоваться малыми архитектурными формами: скамьями, перголами, беседками, светильниками и урнами для мусора.

Пляжи оборудуются теневыми навесами, топчанами, переносными киосками для воды и мороженого.

8. Озеленение.

В настоящее время в границах проекта существуют озелененные территории всех трех групп: общего и ограниченного пользования и специального назначения. Существующие зеленые насаждения всех трех групп не соответствуют градостроительным требованиям ни по

площади, ни по качеству благоустройства, ни по качеству зеленого материала относительно эстетического восприятия.

Генеральным планом села Лески предусмотрена непрерывная система озелененных территорий и других открытых пространств, которые формируют комплексную зеленую зону. Комплексная зеленая зона территорий представлена созданием зеленых насаждений следующих категорий:

- общего пользования ;
- ограниченного пользования;
- специального назначения.

Озеленение общего пользования.

В южной части к селу с двух противоположных сторон примыкает лес, (ГП «Одесское лесное хозяйство»), который используется как зеленая зона общего пользования. Его площадь составляет 51.15 га. Территория общего пользования в границах села Лески составляет 4.037 га.

Озеленение ограниченного пользования

Озеленение ограниченного пользования это участки зеленых насаждений на территории жилой застройки; представлено, в основном: озеленением улиц, приусадебных участков, и участка спорткомплекса.

Зеленые насаждения представлены рядовыми и групповыми посадками, которые снижают уровень шума от транспортных средств, уменьшают запыленность и загазованность, защищают территорию в жаркий период года.

На улицах принят регулярный тип озеленения.

Внешнее озеленение участков усадебной застройки (в основном плодовые деревья) осуществляется хозяевами усадеб.

В существующей застройке с узкими улицами озеленение осуществляется за счет палисадников.

Уровень озеленения территорий многоквартирной жилой застройки составляет 2.352 га - 37.23%. Зеленые участки включают в себя декоративное озеленение и цветочное оформление.

Общая территория зеленых насаждений ограниченного пользования составит70.29 га.

Зеленые насаждения специального назначения.

Зеленые насаждения специального назначения представлены санитарно-защитной полосой вокруг существующего закрытого кладбища. В санитарно-защитной зоне предусматривается посадка в виде полосы с гледичии, белой акации, липы, кленов на площади 1.58 га. Таким образом площадь зеленых насаждений по проекту в селе Лески составляет -80.23 га. Обеспеченность населения зелеными насаждениями по проекту составит 14.18 м^2/чел.

9. Транспорт.

9.1. Существующее положение.

Через село Лески проходит автодорога Т-1606, которая примыкает к автодорогам государственного значения (международной автодороге М-14 Одесса-Мелитополь-Новоазовск и М-05 Одесса-Киев). Также эта автодорога выполняет функции, которые обеспечивают связь между административными центрами, селами и общей сетью автодорог Одесской области. Автомобильные перевозки осуществляются автобусным, индивидуальным и ведомственным легковым автотранспортом. Автобусные перевозки обеспечиваются автостанциями прилегающих населенных пунктов.

9.2. Проектные предложения.

Транспортное обеспечение будет осуществляться за счет автобусного транспорта и маршрутных такси.

Легковой автотранспорт постоянных жителей приусадебных участков будет храниться на территории их владельцев. Для хранения автомобилей жителей секционной застройки предусматривается строительство подземного паркинга на 340 мест. Также проектом предусматриваются открытые автостоянки для временного хранения автомобилей.

Размещение АЗС и ПТО в селе Лески не предусматривается, поскольку в селе Крыжановка имеются существующие и проектируемые вышеуказанные объекты.

10. Инженерная подготовка территории.

10.1. существующее положение.

В разделе «Природные условия и инженерная защита территории» данного проекта приведена характеристика современного состояния территории.

Грунты представлены слабосмытыми черноземами, темно-каштановыми легко и средне – суглинистыми.

Грунты второго типа просадки.

Проектная территории, прилегающая к берегу моря имеет в наличии эрозию почвы, оползни, абразию волн Черного моря, нарушенные территории и узкие природные песчаные пляжи, которые требуют благоустройства и оборудования инженерными сооружениями и сетями. На части данной территории, выполнены берегозащитные мероприятия: берег укреплен бунами, происходит естественный намыв песка. Участок, который характеризуется абразивным типом, требует неотложных мероприятий по защите берега от разрушений.

10.2. Проектные предложения.

Целью инженерной защиты объектов является предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня отрицательного воздействия на объекты потенциально возможных опасных геологических процессов.

Мероприятия по инженерной защите и подготовке территории прорабатывались на основании требований ДБН В. 1.1-3-97 «Инженерная защита территорий зданий и сооружений от оползней и обвалов. Основные положения».

Инженерная защита объектов должна обеспечивать:

- общую устойчивость территорий;
- безопасное проживание людей;
- надежное и бесперебойное функционирование и развитие объектов, а также зон отдыха;
- нормативные санитарно-гигиенические, социальные и рекреационные условия защищаемых территорий;
- рациональное использование земель и природных ресурсов с соблюдением законодательных требований охраны окружающей среды.

Проектирование инженерной защиты территории должно быть комплексным, включающим набор основных и вспомогательных средств с наименьшим отрицательным влиянием на окружающую среду.

К основным средствам инженерной защиты относятся:

- удерживающие и поддерживающие сооружения и фундаменты;
- берегозащитные сооружения;
- дренажи;
- изменение рельефов склонов.

В качестве вспомогательных средств инженерной защиты объектов следует использовать сооружения или мероприятия, обеспечивающие стабилизацию воздействия отдельных факторов, или приспособление защищаемых объектов к проявлению оползней или обвалов.

Проектом предусмотрены как общие, так и специальные мероприятия по инженерной подготовке территории.

На отдельных участках, в границах проектируемой территории необходимо выполнить гидротехнические мероприятия:

- устройство дренажной системы;
- крепление берега от абразии волн Черного моря устройством откосов каменной наброской, подпорными стенами и строительством набережной;
- образование пляжной зоны.

К противооползневым мероприятиям относятся:

- устройство водоотводных и перехватывающих лотков;
- террасирование склона.

К общим мероприятиям относятся:

- организация поверхностного водостока;
- устройство допустимых уклонов, исключающих эрозию почвы;
- крепление откосов посевом трав.

Все гидротехнические, противооползневые и общие мероприятия по инженерной подготовке территории выполнены в соответствии с ДБН 360-92** на стадии схемы и не могут служить документом для выполнения работ по подготовке территории.

На последующих стадиях проектирование инженерной защиты территории должно выполняться на основе:

- прогноза возможных изменений естественных условий, вызванных природными и техногенными факторами;

- результатов комплексных инженерных изысканий с учетом физико-механических свойств грунтов, геофизических исследований в районах проявления оползней, обвалов и прилегающих территорий.

На склонах продольные уклоны проезжей части превышают 100 промилей и требуют специального устройства шероховатой поверхности.

11. Противопожарные мероприятия.

При разработке генерального плана учитывались требования пожарной безопасности «Правила пожарной безопасности Украины» и ДБН 360-92**.

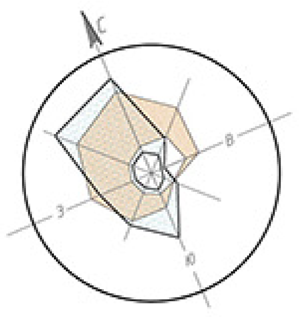
В настоящее время пожарная безопасность села обеспечивается пожарными машинами города (пожарное депо в Кулиндоровском промузле).

На перспективу проектом районной планировки намечается размещение пожарных депо и постов быстрого реагирования в близлежащих населенных пунктах. Это села: Александровка, Фонтанка, Визирка, Сычавка и ПГТ Коминтерновское.

На перспективу проектом предусматриваются следующие градостроительные противопожарные мероприятия:

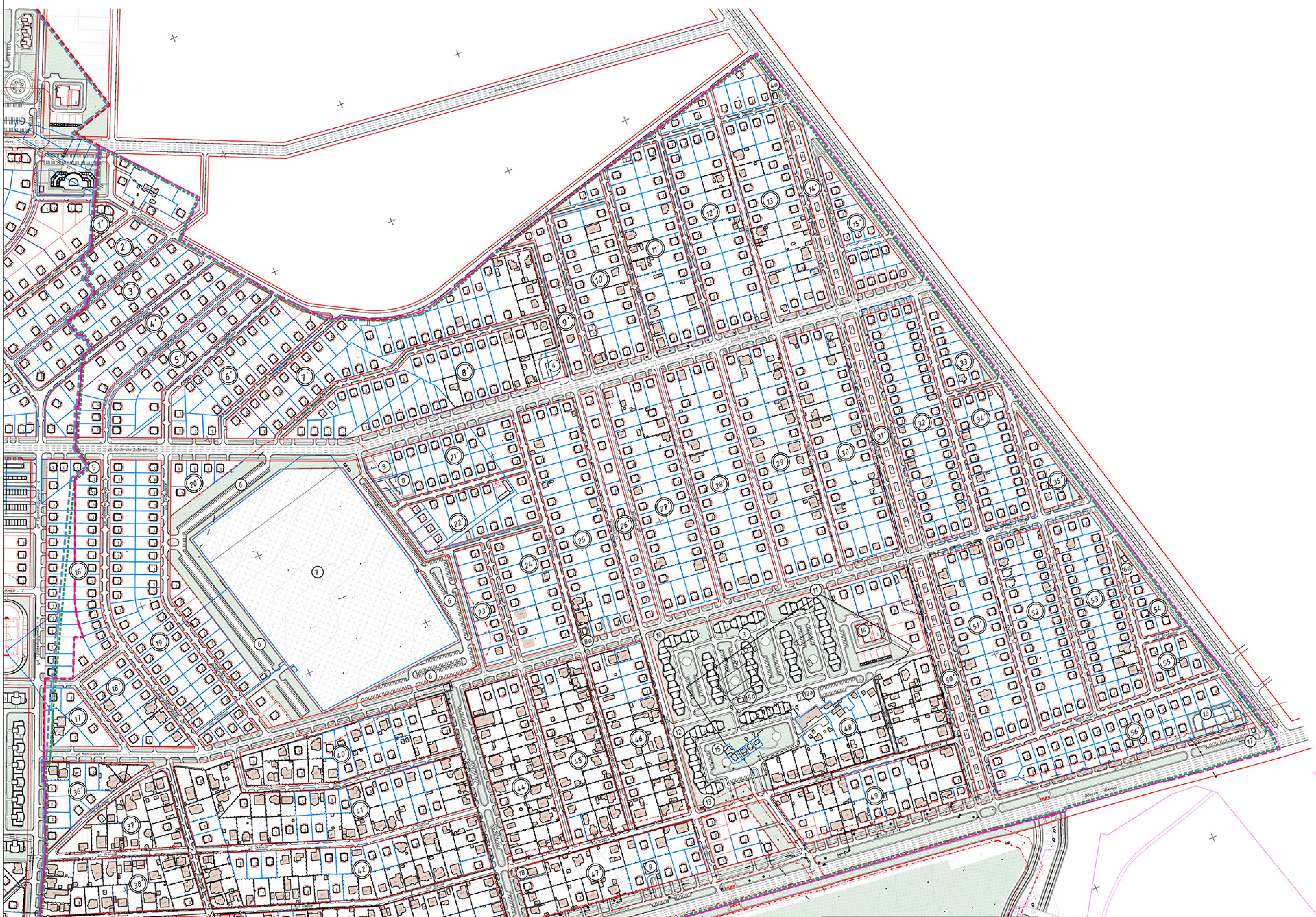
- создание единой централизованной системы водоснабжения села;
- соблюдение плотности жилой застройки в соответствии с этажностью зданий;
- соблюдение нормативных разрывов между зданиями и сооружениями;
- устройство внутриквартальных проездов и подъездов к зданиям;
- организация непрерывной системы улично-дорожной сети для обеспечения транспортных связей между жилыми кварталами;
- устройство пожарных гидрантов на закольцованных водопроводных сетях.

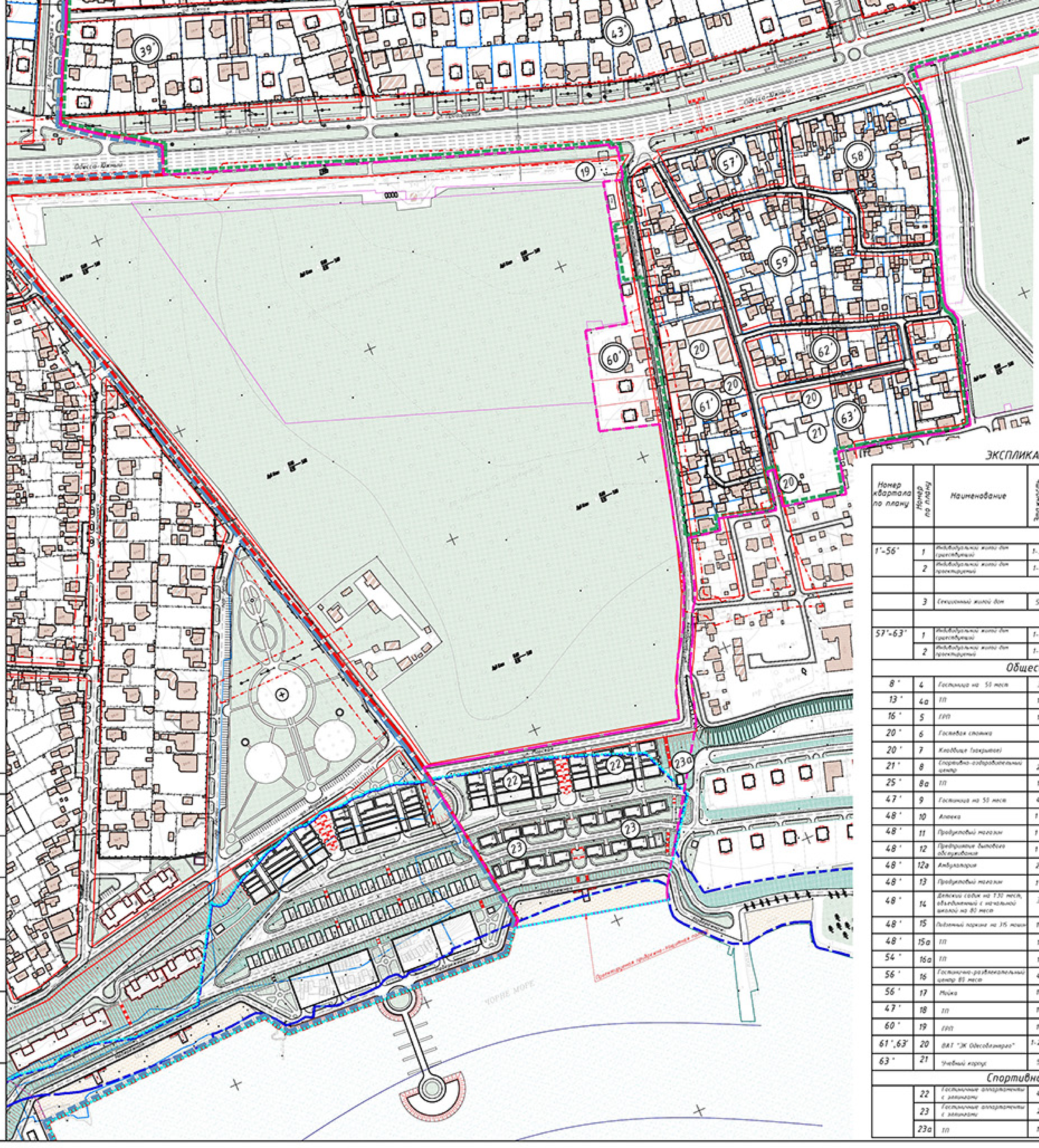
В. Графическиематериалы



Генеральный план с.Лески Крыжановского селького совета Коминтерновского района Одесской области, совмещенный с детальным планом территории с. Лески.

Проектный план. М 1:2000





УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ
	Существующие общественные здания и сооружения
	Существующие жилые здания
	Проектируемые общественные сооружения
	Проектируемые жилые дома
	Дороги и проезды
	Озеленение общего пользования
	Границы санитарно-охранных зон
	Красная линия
	Проектируемая граница с.Крыжановка
	Существующая граница с.Крыжановка
	Проектируемая граница с.Лески
	Существующая граница с.Лески
	Существующая прибрежно-защитная полоса
	Проектируемая прибрежно-защитная полоса
	Территория спортивно-оздоровительного гостиничного комплекса

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер квартала по плану	Номер по плану	Наименование	Этажность	Количество: Секций	Количество: Квартир	в том числе 1 к	2 к	3 к	4 к	Общая площадь м²	Площадь застройки м²	Примечан.
		Жилая застройка										
1'-56'	1	Индивидуальный жилой дом (существующий)	1-3	410						104107.2	50762.1	инд. проект
	2	Индивидуальный жилой дом проектируемый	1-3	870						220656.48	107590.89	инд. проект
		Жилая застройка										
	3	Секционный жилой дом	5	33	935	440	385	110	-	47850.00	12944,58	инд. проект
		Жилая застройка										
57'-63'	1	Индивидуальный жилой дом (существующий)	1-3	122						10326.08	15104.82	инд. проект
	2	Индивидуальный жилой дом проектируемый	1-3	4						338.56	495.24	инд. проект
		Общественные и коммунальные здания										
8'	4	Гостиница на 51 мест	3	1						2900.00	967.28	инд. проект
13'	4а	ТП	1	1								проект спец.орг.
16'	5	ГРП	1	1								проект спец.орг.
20'	6	Гостевая стоянка										
20'	7	Кладбище (закрытое)										
21'	8	Спортивно-оздоровительный центр	2	1						430.00	241.95	инд. проект
25'	8а	ТП	1	1								проект спец.орг.
47'	9	Гостиница на 50 мест	4	1						1160.00	324.0	инд. проект
48'	10	Аптека	1	1						70.00	83.58	инд. проект
48'	11	Продуктовый магазин	1	1						70.00	83.58	инд. проект
48'	12	Предприятие бытового обслуживания	1	1						70.00	83.58	инд. проект
48'	12а	Амбулатория	2	1						502.0	251.0	инд. проект
48'	13	Продуктовый магазин	1	1						70.00	83.58	инд. проект
48'	14	Детский садик на 130 мест, объединенный с начальной школой на 80 мест	3	1						2359.41	914.20	инд. проект
48'	15	Подземный паркинг на 315 машин	1	1						10950.0	10950.0	инд. проект
48'	15а	ТП	1	1								проект спец.орг.
54'	16а	ТП	1	1								проект спец.орг.
56'	16	Гостинично-развлекательный центр 80 мест	4	1						3862.04	1525.78	инд. проект
56'	17	Мойка	1	1						60.0	60.0	инд. проект
47'	18	ТП	1	1							34.60	существ.
60'	19	ГРП	1	1							17.02	существ.
61',63'	20	ВАТ "ЭК Одессаэнерго"	1-2									существ.
63'	21	Учебный корпус	5	1						2250.0	450.0	инд. проект
		Спортивно-оздоровительный комплекс										
	22	Гостиничные аппартаменты с эллингами	4	12 / 2						6000.00 / 1900.00	7900.00	инд. проект
	23	Гостиничные аппартаменты с эллингами	2	8						4000.00	4000.00	инд. проект
	23а	ТП	1	1								проект спец.орг.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ с. ЛЕСКИ

Название показателей	Ед. измерен.	Существ. положен.	Расчетный период	Примечание
Территория				
Территория в границах проекта в том числе:	га/%	190,918/100	199,136/100	
- жилая застройка в том числе:	га/%	118,08/61,85	128,81/64,68	
а) кварталы усадебной застройки	га/%	118,08/61,85	122,49/95,09	
б) кварталы многоквартирной застройки	га/%	- / -	6,320/4,91	в т.ч. встроенные магазины
- участки учреждений и предприятий обслуживания		- / -	2,465/1,24	
- зеленые насаждения (кроме зеленых насаждений микрорайонного значения)	га/%	26,78/14,03	28,31/14,22	
- улицы, площади (кроме улиц микрорайонного значения)	га/%	12,36/6,47	14,90/7,48	
Территории (участки) застройки другого назначения (деловой, производственной, коммунально-складской, курортной, оздоровительной и т.д.)	га/%	22,86/11,97	17,84/8,96	
- другие территории	га/%	10,838/5,67	6,811/3,42	
Население				
Численность населения, всего в том числе:	тыс.чел	1,431	5,658	
- в усадебной застройке	тыс.чел	1,431	3,843	
- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	тыс.чел	-	1,815	
Плотность населения в том числе:	чел./га	11,79	32,58	
- в усадебной застройке	чел./га	11,79	31,37	
- в многоквартирной застройке (с учетом общежитий)	чел./га	-	287	
Жилой фонд				
Жилой фонд, всего в том числе:	тыс. м² общей площади / %	114,43 / 100	268,845 / 100	
- усадебная	тыс. м² / %	114,43 / 100	220,995 / 82,20	
- многоквартирная	тыс. м² / %	- / -	47,85 / 17,8	
Средняя жилая обеспеченность в том числе:	м²/чел.	79,96	47,51	
- в усадебной застройке	м²/чел.	79,96	57,50	
- в многоквартирной застройке	м²/чел.	-	26,36	
Жилищное строительство, всего:	тыс. м² общей площади	114,43	268,845	
в том числе по видам:	квартир (домов)	532	1808	
- усадебная застройка (одноквартирная застройка)	тыс. м² / (домов)	114,43 / 532	220,995 / 873	
- многоквартирная застройка из нее:	тыс. м² / (квартир)	- / -	47,85 / 935	
- малоэтажная	тыс. м² / (домов)	114,43 / 532	220,995 / 873	
- среднеэтажная застройка (5 этажей)	тыс. м² / секций	- / -	47,85 / 33	
Учреждения и предприятия обслуживания				
Дошкольные учебные заведения	мест	-	130	
Общеобразовательные учебные заведения	учеников	-	80	
Амбулатория	посещ. в смену	-	136	
Магазины	м² торг. площ.	-	84,00	
Спортивные залы общего пользования	м² площ. пола	-	400,00	
Предприятия бытового обслуживания	раб.мест	-	28	
Гостиницы	мест	-	180	
Предприятия общественного питания	мест	-	100	
Улично-дорожная сеть и сельский пассажирский транспорт				
Протяженность улично-дорожной сети, всего (существующие, строительство) в том числе:	км	25,136	27,858	
- магистральные улицы районного значения	км	1,163	1,163	
Количество надземных пешеходных переходов	ед	-	3	
Гаражи для постоянного хранения легковых автомобилей	м/мест	-	315	
Открытые автостоянки для постоянного (временного) хранения легковых автомобилей	м/мест	-	964	
Инженерная подготовка и благоустройство				
Территория застройки, которая требует мероприятий по инженерной подготовке	га / % к тер.	3,113 / 1,63	3,113 / 1,63	
Протяженность закрытых водостоков	км	-	-	
Охрана окружающей среды				
Санитарно-защитные зоны, всего в т. ч.	га	6,50	6,50	
- озеленение	га	1,58	3,62	
- площадь прибрежно-защитной зоны	га	2,6234	2,8840	

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА с. ЛЕСКИ.

№	Название показателей	Единица измерен.	Существ. положен.	Этап до 2038 г.
1	Население	тыс. чел.	1,431	5,658
2	Территория в границах населенного пункта, всего	га	190,918	199,136
	в т. ч.: жилой застройки, всего	га	118,08	128,81
	усадебная	га	118,08	122,49
	многоквартирная	га	-	6,320
	Общественной застройки, всего	га	-	2,465
	Производственной, всего	га	4,13	-
	Коммунальной, всего	га	8,893	8,893
	Складской, всего	га	-	-
	Транспортной инфраструктуры, всего	га	22,198	23,574
	Ландшафтно-рекреационной и озелененной, всего	га	26,7796	29,946
	в т. ч.: общего пользования	га	-	-
	лесов	га	-	-
	дач и садоводческих товариществ	га	-	-
	Природно-заповедного фонда, всего	га	-	-
	Другие территории	га	10,838	5,448
3	Жилой фонд, всего	тыс. м2 / Кол-во квартир	114,43328 / 532	268,84504 / 1808
	в т. ч.: непригодный жилой фонд		-	-
	Распределение жилого фонда по видам застройки			
	усадебная		532	873
	многоквартирная		-	935
	Средняя жилая обеспеченность населения общей площадью	м2/чел	79,96	47,51
	Распределение жилого фонда, всего	тыс. м2	-	-
	непригодного	тыс. м2	-	-
	пригодного в связи с реконструкцией	тыс. м2	-	-
4	Новое жилое строительство, всего	тыс. м2 / Кол-во квартир		268 845,04 / 1 808
	одноквартирная усадебная		-	873
	блокированная		-	-
	многоквартирная		-	935
5	Объекты общественного обслуживания			
	детские дошкольные заведения, всего	тыс.мест	-	0,13
	начальная школа, всего	тыс.мест	-	0,08
	амбулатория	Объект	-	1
	пожарные депо, всего	Объект/ пожарный автомоб.	-	-
6	Улично-дорожная сеть и транспорт населенного пункта			
	Длина улиц и дорог, всего	км	25,136	27,858
	в т. ч.:			
	- магистральные улицы районного значения	км	1,163	1,163
	Длина двойного пути линий сельского пассажирского транспорта, всего	км	12,58	21,76
	автобуса	км	12,58	21,76
	Количество мест постоянного хранения автомобилей (по составу парка и видами хранения-гаражи, открытые автостоянки)	машино-мест	-	1279

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ с. ЛЕСКИ

№	Элементы территории	Ед. измер	Существ. положение	Расчетный период	Примечание
1	Территория в границах разработки	га	190,918	199,136	
2	Территория в границах красных линий	га	163,438	166,384	
3	Расчетная территория в т.ч.	га	-	168,413	
	а) территория начальной школы и детского сада	га	-	0,699	
	б) территория физкультурных и спортивных сооружений	га	-	0,366	
	в) территория жилая (включительно тер-ия под жилыми домами, проездами, автостоянками, хоз.площадками зелеными насаждениями, и др. тер-ии)	га	163,438	167,348	в том числе подземный паркинг (проект)
4	Территория объектов микрорайонного значения всего:	га	75,9016	79,098	
	а) зеленые насаждения общего пользования в границах села	га	26,7796	30,816	
	б) улицы, дороги	га	46,176	48,282	
	в) свободные территории земли сельского совета	га	2,946	-	

						01-05/2013-ДПТ		
						Генеральный план с. Лески Крыжановского сельского совета Коминтерновского района Одесской области, совмещенный с детальным планом территории с. Лески		
Изм	Кол	Лист	N Док	Подпись	Дата			
ГАП	Тишкова				05.13	Генеральный план. Детальный план территории.	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Михайлов				05.13		ДПТ		
Архитектор	Чупак				05.13				
						Проектный план. М 1:2000	СПД Тишкова А.С.	

СОГЛАСОВАНО:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.