



У К Р А Ї Н А
КРИЖАНІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ЛИМАНСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Р І Ш Е Н Н Я

Сорок другої сесії Крижанівської сільської ради VII скликання

10 липня 2019 року

с. Крижанівка

№ 967 -VII

**Про затвердження проекту внесення змін
до детального плану території села Крижанівка Крижанівської
сільської ради Лиманського району Одеської в межах 3¹ кварталу**

Відповідно до рішення Крижанівської сільської ради від 15.02.2019 № 890-VII «Про надання дозволу на розробку проекту внесення змін до детального плану території села Крижанівка Крижанівської сільської ради Лиманського району Одеської області в межах 3¹ кварталу», на виконання вимог ст.ст. 16, 19, 20, 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», враховуючи позитивний висновок архітектурно-містобудівної ради при Управлінні з питань містобудування та архітектури Одеської обласної державної адміністрації від 07.06.2019 щодо проекту містобудівної документації, керуючись ст.ст. 25, 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Крижанівська сільська рада,-

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити проект внесення змін до детального плану території села Крижанівка Крижанівської сільської ради Лиманського району Одеської області в межах 3¹ кварталу.

2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на комісію з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони природи (Дерік Г.Н.).

Сільський голова

(підпис)

Н.Г. Крупиця

Проект внесения изменений в детальный план территории села Крыжановка Крыжановского сельского совета Лиманского района Одесской области в границах квартала З¹ разработан в соответствии с действующими нормами и правилами, относящимися к компетенции органов государственного надзора, а также правилами взрывопожарной безопасности.

Главный архитектор проекта

Р. В. Кравченко

Содержание.

А. Пояснительная записка

1. Введение.
2. Характеристика района и площадки строительства.
 - 2.1. Месторасположение и рельеф.
 - 2.2. Природные условия и ресурсы.
 - 2.3. Градообразующие факторы.
 - 2.4. Охрана объектов культурного наследия.
3. Жилищное строительство и его размещение. Население.
4. Архитектурно-планировочная организация территории.
5. Инженерно-транспортная инфраструктура.
6. Инженерная подготовка территории
7. Благоустройство и озеленение.
8. Инженерное оборудование.
9. Противопожарные мероприятия.
10. Мероприятия по охране окружающей среды.
11. Технико-экономические показатели.

Б. Исходные данные.

- Решение сессии Крыжановского сельского совета от 15.02.2019 года № 486 - VII.
- Задание на разработку детального плана территории;

В. Графические материалы.

1. Схема размещения земельного участка в планировочной структуре населенного пункта – М 1:10000.
2. План существующего использования территории. Опорный план. Схема существующих планировочных ограничений М 1:2000;
3. Проектный план, совмещенный с планом красных линий – М 1:2000;
4. Схема инженерной подготовки территории и вертикальной планировки – М 1:2000;
5. Схема движения транспорта и пешеходов - М 1:2000.

А. Пояснительная записка.

1. Введение.

Изменение конъюнктуры рынка недвижимости зависит от экономической ситуации, которая складывается на рынке и характеризуется уровнем развития и рыночной активностью, а также уровнями спроса и предложения.

Детальный план территории в границах квартала №3¹ разработан на основании:

- Решение сессии Крыжановского сельского совета от 15.02.2019 года № 486 - VII.

- Задания на разработку детального плана территории.

Цель работы:

- возможность реализации инвестиционных программ и проектов развития Крыжановского сельского совета;

- частичное изменение планировочной структуры территории;

- усовершенствование архитектурно-композиционного решения;

- изменение целевого назначения земли в определенных границах части участка;

- изменение функционального назначения части территории;

- уточнение всех планировочных ограничений использования территории согласно государственным строительным и санитарно-гигиеническим нормам.

Детальный план территории квартала 3¹ 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.1.1-14:2012 "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".

При разработке детального плана территории квартала 3¹ использованы материалы:

- топографическая съемка М 1:2000, выполнена ООО «ДП Инагро» в 2019 г.;

- обзорная геология, выполнена ФЛП Донцовым В.Н в 2013 г.;

В основу проекта положены материалы генерального плана села Крыжановка Лиманского района, Одесской области, выполненным ФЛП Тишкова А.С. в 2013 году.

2. Характеристика района и площадки строительства.

2.1. Месторасположение и рельеф.

Территория, на которую разрабатывается детальный план, расположена в северо-восточной части села Крыжановка, Лиманского района, Одесской области. Село Крыжановка является перспективным населенным пунктом и северным пригородом г. Одессы.

Село Крыжановка и село Фонтанка расположены на сопредельных территориях, имеют общие границы и общую дорожно-транспортную сеть. В связи с этим генеральным планом села Крыжановка и генеральным планом села Фонтанка предусмотрен общий квартал с размещением жилой и общественной застройки. Часть квартала, которая находится на территории села Крыжановка (согласно генеральному плану) по экспликации имеет номер З¹, часть квартала, которая находится на территории села Фонтанка (согласно генеральному плану) по экспликации имеет номер З¹/1. Настоящим проектом детальной планировки территории рассматривается квартал № З¹.

Территория рассматриваемого квартала имеет форму неправильного многоугольника и граничит:

- с севера - существующая застройка села Крыжановка (гаражи);
- с востока - свободная от застройки территория села Фонтанка (вклинивающийся треугольником проектируемый квартал З¹/1);
- с юга - ул. Генерала Бочарова и далее многоэтажная жилая застройка города Одессы;
- с запада - ул. Днепропетровская дорога и далее многоэтажная жилая застройка города Одессы.

В настоящее время центральная часть квартала свободна от застройки и зеленых насаждений. В северной части располагаются одноэтажные металлические гаражи, подлежащие сносу. В южной части квартал застроен жилыми многоэтажными домами и общественными зданиями. В западной части расположен промтоварный рынок «Котовский» и МПП «Союз». В северо-западной части к красным линиям проектируемого квартала примыкает АЗС.

На территории квартала имеются существующие инженерные сети: газ, водопровод, канализация, высоковольтные электролинии 10 кВ и электролинии 0.4 кВ.

Детальный план квартала разработан в границах красных линий, общая площадь участка составляет 57.5517 га.

2.2. Природные условия и ресурсы.

Геологическое строение.

В геологическом строении территории 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 песков мелких, пылеватых. Мощность пласта более 40.0м.

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

- *Плиоценовые* отложения представлены куяльницким ярусом; Крыжановским и Ильичевским горизонтами.

- *Куяльницкий ярус* представлен пестроцветными песками, глинами. Залегают, эти отложения, с размывом на отложениях понтического и среднеплиоценового 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.

Лессы и лессовидные суглинки имеют плащеобразное покрытие на всей территории. Общая мощность, этих пород, колеблется от 8.0м до 20.0м.

Гидрогеологические условия.

В гидрогеологическом отношении участок характеризуется распространением подземных вод практически во всех выделяемых стратиграфо-генетических комплексах – от современных до протерозойских.

На данной территории, движение грунтовых вод четвертичного горизонта в основном совпадает с уклонами рельефа. Водоупорным слоем служат верхнеплиоценовые красно-бурые глины. Зеркало грунтовых вод фиксируется на различной глубине. Уровень грунтовых вод фиксируется 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 рассматриваемой территории 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.

Грунтовый покров

Согласно грунтово-географическому районированию, участок относится к сухостепной зоне каштановых и темно-каштановых грунтов.

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 грунтам. Для зеленого строительства пригодны без ограничений.

Курортологические ресурсы.

Согласно постановлению КМУ от 15.12.1997 г. №1391 территория села Крыжановка 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 Черного моря, и купание образуют хорошие условия для развития рекреационного использования курортологического ресурса.

Воздушный бассейн.

По метеорологическим условиям данная территория 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 от движения автотранспорта.

Минерально-сырьевые ресурсы.

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

Инженерно-строительная оценка территории.

Согласно схеме инженерно-геологического районирования Украины, село Крыжановка относится к территориям средней сложности строительных условий освоения (категория сложности инженерно-геологических условий – вторая).

Грунтовые условия по типу просадочности – второй тип. Подземные воды по отношению к бетону имеют сульфатную агрессивность.

В сейсмическом отношении, согласно ДБН В.1.1-12:2006, территория относится к сейсмической зоне - 6 баллов.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам III.

По условиям сложности строительного освоения - территория благоприятна для строительства.

Территория квартала относится ко второму типу грунтовых условий по просадочности.

Подземные воды по отношению к бетону имеют сульфатную агрессивность.

Рельеф.

Северо-восточная часть участка представлена водоразделом, с незначительным уклоном на юг. В целом рельеф участка ровный. Абсолютные отметки колеблются в пределах от 43.25 м до 49.60 м.

2.3. Градообразующие факторы.

Село Крыжановка находится в непосредственной близости от города Одессы, является его пригородом, и находится под его влиянием. Градообразующую базу села составляет: промышленность районного и городского значения, внешний транспорт, учреждения и организации районного значения, предприятия малого бизнеса, торговые объекты городского и районного значения.

Развитая сеть дорог, выгодное географическое расположение, новые формы партнерства, климатические условия (близость к Черному морю) послужили толчком для развития села и строительства новых жилых микрорайонов жилыми многоэтажными домами.

Также на застройку многоквартирными жилыми домами повлияло то, что в непосредственной близости от села в границах Лиманского района находятся мощные промышленные предприятия - Одесский припортовый завод, ГП «МТП «Южный», Кулиндоровский промышленный узел и технологические комплексы, расположенные на

Малом Аджалыкском лимане, которые обеспечивают приемку, хранение и отгрузку на суда соответствующих грузов. Многие жители села работают на этих предприятиях.

2.4. Охрана объектов культурного наследия.

В настоящее время в границах села Крыжановка, Лиманского района, Одесской области, согласно письму Управления охраны объектов культурного наследия, имеются исторические и археологические объекты культурного наследия.

Настоящий земельный участок в границах разработки ДПТ не входит в границы исторических ареалов и не принадлежит к зонам охраны памятников.

Согласно статье 36 Закона Украины "Об охране культурного наследия" и статье 19 Закона Украины "Об охране археологического наследия", если при проведении любых земляных работ, обнаружена находка археологического или исторического характера, исполнитель работ обязан остановить их дальнейшее ведение. В течение одних суток исполнитель обязан сообщить о находке управление культуры, национальностей, религий и охраны объектов культурного наследия областной государственной администрации.

Согласно со ст. 37 Закона Украины "Об охране археологического наследия" строительные, мелиоративные, дорожные и другие работы, которые могут привести к разрушению, уничтожению или повреждению объектов культурного наследия, проводятся только после полного исследования этих объектов за счет средств заказчиков указанных работ.

Работы на вновь выявленных объектах культурного наследия осуществляются при наличии письменного разрешения соответствующего органа охраны культурного наследия на основании согласованной с ним научно-проектной документации.

Согласно со ст. 22 Закона Украины "Об охране археологического наследия", юридические и физические лица, деятельность либо бездеятельность которых принесли ущерб археологическому наследию, несут ответственность согласно с законодательством Украины.

3. Жилищное строительство и его размещение. Население.

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

Учитывая транспортную и пешеходную доступность от проектируемой территории к областному центру – городу Одессе, расположение мест приложения труда, удобное расположение транспортных связей, курортный ресурс (климат и морское побережье села) - ценность территории жилого квартала довольно высока.

Рассматриваемая территория является привлекательной для инвестиций. Наличие ряда факторов благоприятствует застройкой данной территории многоэтажными многоквартирными домами и дальнейшему развитию села. Размещение нового жилищного строительства осуществляется на свободной от застройки территории.

Жилой фонд в целом по селу характеризуется высокой плотностью застройки.

Анализ территориальной возможности жилого квартала показал, что размещение нового жилищного строительства, детских школьных и дошкольных учреждений может размещаться на свободных от застройки территориях. Земли в границах квартала являются привлекательными для инвестиций. Наличие ряда факторов благоприятствует дальнейшему развитию жилой и общественной застройки села.

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, спроса населения, нормой жилищной обеспеченности, а также с учетом того, что данный населенный пункт является пригородом.

Новое жилищное строительство определено в объеме 507.097 тыс. м². Средне этажная застройка составит 63.666 т. м² и 1523 квартиры, многоэтажная – 443.431 т. м² и 6562 квартиры.

Расчет объемов многоквартирного строительства осуществлен исходя из:

- средней жилищной обеспеченности – 25 м²/чел.;
- нормативной плотности населения, согласно требованиям ДБН 360-92** - 180 - 450 чел./га;

Согласно проекту плотность населения составляет 309 чел/га. Объем нового многоквартирного строительства составит 507.097 тыс. м². Средняя жилищная обеспеченность составляет 28.50 м²/чел.

По ведомственной принадлежности многоквартирная жилая застройка составляет 100%.

Количество проживающих нового многоквартирного фонда на конец расчетного периода составит 17.787 тыс. человек.

Показатель средней жилищной обеспеченности по данному кварталу является выше среднего показателя по средней обеспеченности на душу населения по Украине 17.80 м²/чел. (на 2015 г.) и по Одесской области - 19.8 м²/чел.

Население.

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

Учитывая то, что в проектируемой секционной застройке приняты дома, в основном, с 1-но комнатными и 2-х комнатными квартирами, коэффициент семейности в многоквартирной застройке принят 2.2.

Исходя из численности существующего населения, принятого объема строительства и нормативной плотности населения, на перспективу в границах квартала будет проживать 17.787 тыс. человек.

4. Архитектурно-планировочная организация территории.

При внесении изменений в детальный план территории квартала № 3¹ 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 данного жилого квартала в селе Крыжановка довольно высока.

Для достижения высокого социально-экономического эффекта формирования планировочной структуры жилого квартала предложено компактное развитие плана путем усовершенствования планировочных решений и рационального использования территории.

Проектом детального плана территории сохраняется планировочная структура территории в красных линиях.

На проектируемой территории сложился ряд планировочных и объемно-пространственных структур, которые определили характер застройки и ее облик.

В настоящее время ведется интенсивная застройка рассматриваемого квартала.

Исходя из величин территориально – ресурсного потенциала застроенных участков и свободных от застройки, земельных участков, находящихся в собственности, а также пожеланий инвестора, были определены возможные объемы жилищного и общественного строительства.

Учитывая то, что с. Крыжановка расположено в непосредственной близости от города Одессы, является пригородом и привлекательной территорией для инвесторов, которая пользуется спросом, важную роль играет многоэтажная секционная застройка. Многоквартирная застройка формируется из секционных и отдельно стоящих жилых домов.

Разработка принципов архитектурно-пространственной композиции застройки при внесении изменений в детальный план территории определена условиями разнообразных планировочных и объемно-пространственных решений принятых в ранее разработанной проектной документации, сложившейся ситуацией после ввода в эксплуатацию построенных объектов, а также новым строительством - строящимися объектами.

В целом проектом предусмотрено:

- увязка существующей и ранее проектируемой застройки квартала З¹, а также увязка с проектируемой застройкой квартала З¹/1, расположенного на сопредельной территории (земли Фонтанского сельского совета);
- размещение зданий с учетом границ землепользования;

- благоустройство сети внутриквартальных пространств в увязке с ранее проектируемыми решениями (увязка с проездами прилегающей территории квартала 3¹/1) и максимально возможным сохранением сложившейся планировочной структуры;

- инженерное оборудование;
- внешнее благоустройство и комплексное озеленение.

За основу решения генерального плана положены принципы функционального зонирования.

Зонирование территории жилого квартала предусматривает выделение следующих функциональных зон:

- зона секционной многоэтажной застройки;
- зона смешанной общественной застройки и многоэтажной секционной застройки.
- зона детских школьных и дошкольных учреждений;
- торговая зона;
- зона коммунальной застройки.

В границах проектируемого квартала предусмотрено формирование взаимоувязанных зон жилищной, торговой, коммунальной застройки, озелененных территорий общего и ограниченного пользования, а также сети проездов, подъездов, автостоянок и паркингов.

Зона секционной многоэтажной застройки предусматривает размещение жилых домов разной этажности).

При расположении жилых секций учитывались: рельеф местности, климатические условия, границы землеотводов, посадка существующих и строящихся объектов.

Ориентация секций относительно стран света расположена таким образом, чтобы инсоляция жилых помещений была не менее 2.5 часов в сутки как проектируемых, так и существующих многоквартирных жилых домов, расположенных на проектируемой и сопредельной территории.

Конфигурация и блокировка секционных жилых зданий создает орнамент с образованием внутренних дворов и обеспечением благоприятного микроклимата.

При организации застройки жилые группы распложены таким образом, чтобы дворовые пространства были защищены от неблагоприятных зимних ветров, проветривались в летнее время.

В дворовых пространствах размещаются подземные паркинги для постоянного хранения легковых автомобилей, над которыми

устраиваются: зеленая зона, площадки для игр и отдыха, хозяйственные, а также открытые площадки для постоянного и временного хранения автомобилей.

В зоне смешанной общественной застройки и секционной многоэтажной застройки генеральным планом сохраняются существующие, строящиеся и ранее проектируемые здания и сооружения. Металлические гаражи подлежат сносу. Система обслуживания, которая принята в ранее разработанном детальном плане территории, настоящим проектом полностью сохраняется.

В целом система обслуживания имеет рассредоточенный принцип и формируется в виде системы специализированных центров (эпизодичное обслуживание), и подцентров (периодическое обслуживание), а также рассредоточенные встроенно-пристроенные общественные предприятия для повседневного обслуживания непосредственно в микрорайоне.

По ул. Бочарова расположены точечные 22 этажные точечные жилые дома со встроенно-пристроенными стилобатами, на пересечении ул. Бочарова и Сахарова размещается жилой дом со встроенными общественными помещениями. В стилобатах и во встроенных помещениях размещаются учреждения и предприятия бытового и социального обслуживания. Также по ул. Бочарова расположены 3 существующих 19 этажные жилых дома, между ними имеются 2-х этажные существующий торговый центр и строящийся торговый центр. В этих помещениях возможно образование административно – делового общественного подцентра, который будет включать: банки, офисы, кредитно-финансовые организации, нотариальные юридические консультации, страховые компании и т. д. Возможна организация торговой подзоны с размещением магазинов (продовольственного, промтоварного, бытовой и компьютерной техники, радиоаппаратуры, аудио техники и др.).

Также могут размещаться:

- предприятия общественного питания (бар суши и пиццерия, фреш бар, детское кафе, кафетерий, банкетный зал);
- офисные помещения, помещения бытового обслуживания (аптека, оптика, химчистка и различные мастерские по ремонту бытовой техники и др.);
- детские аттракционы с игровыми устройствами, а также помещения могут сдаваться в аренду для малого бизнеса.

Торговые центры включают подземный паркинг на 94 м/м и подземный паркинг на 81 м/м.

Ранее проектируемые временные сооружения, предназначенные для торговли и бытового обслуживания населения, данным проектом ликвидируются. К промтоварному рынку, расположенному вдоль Днепропетровской доги примыкает два дома быта и салоны красоты.

Зоны детских школьных и дошкольных учреждений размещаются в северной части квартала и в центральной, что обеспечивает пешеходную доступность согласно нормативным требованиям. При посадке детских школьных и дошкольных учреждений учитывалась ориентация зданий с учетом инсоляции не менее трех часов в сутки.

В северной части квартала размещается школа I-III ступени на 33 класса. В центральной зоне размещается детский сад на 280 мест и школа I-III ступени на 33 класса со стадионом и спортивными площадками, которые образуют спортивное ядро.

С западной стороны к спортивному ядру примыкает торговая зона, в которой размещаются промтоварный рынок «Котовский», который ранее разработанными проектами (генеральным планом и детальным планом территории) реконструируется.

Севернее промтоварного рынка размещается строительный рынок и торгово-выставочный центр (авто магазин).

К торговой зоне примыкает коммунальная зона квартала, которая включает: объекты придорожного сервиса, АЗС, мойка для легковых автомобилей и пункт технического обслуживания.

Для переноса гаражного кооператива в районе ул. Паустовского и пр. Сахарова предусматривается строительство паркинга на 1500 мест.

5. Инженерно-транспортная инфраструктура.

Улично-дорожная сеть.

Существующая улично-дорожная сеть характерна только для данного населенного пункта. Сеть улиц и дорог запроектирована в виде единой системы путей сообщения с учетом функционального назначения отдельных улиц и дорог, интенсивности транспортного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки. Настоящим проектом внесения изменений в детальный план территории сохраняются красные линии и улично-

дорожная сеть в соответствии с планировочной структурой села Крыжановка, в увязке с существующим рельефом местности.

С северной стороны квартал ограничивает ул. Паустовского, ее проектируемая часть является продолжением существующей ул. Паустовского, проходящей по территории г. Одесса.

С восточной стороны квартала проходит проспект Сахарова, который также является продолжением существующей части проспекта, расположенного на территории г. Одесса.

С южной стороны квартала расположена ул. Генерала Бочарова - продолжение существующей улицы г. Одесса.

С западной стороны расположена Днепропетровская дорога, которая соединяет сопредельные территории г. Одесса и с. Крыжановка и является общей для двух населенных пунктов.

Под углом 90° к Днепропетровской дороге и ул. Бочарова запроектирован бульвар.

Размеры элементов поперечного профиля улиц в красных линиях приняты в зависимости от категории улиц и расчетной скорости движения.

Ширина улиц и дорог в красных линиях составляет:

- Днепропетровская дорога - 90 м;
- ул. Паустовского - 50 м;
- ул. Сахарова - 35 м;
- ул. Генерала Бочарова - 35 м.

Внутри квартала сформирована сеть проездов, которая обеспечивает связь со всеми зданиями и сооружениями в соответствии с планировочной структурой, в увязке с рельефом местности. Проектом учитывался характер застройки и архитектурно-планировочная организация территории.

Дорожно-транспортная сеть обеспечивает:

- необходимые скорости движения транспортных средств;
- увязку с сетью дорог общего пользования и прилегающих территорий;
- безопасность движения пешеходов и транспорта;
- возможность проезда пожарных автомашин.

Радиусы закруглений внутриквартальных проездов приняты 6.00 метров.

Сооружения и предприятия для хранения и обслуживания транспортных средств.

Хранение легковых автомобилей предусмотрено в соответствии с требованиями нормативных документов, действующих в Украине, а также в соответствии с функциональным зонированием.

Постоянное хранение автомобилей, принадлежащих жителям в секционной застройке, предусмотрено в подземных пространствах (паркингах) и на открытых стоянках.

Подземные паркинги предусматриваются как в дворовых пространствах, так и под жилыми и общественными зданиями общей вместимостью 3240 машиномест, в том числе в коммунальной зоне предусмотрен 9-этажный наземный паркинг на 1500 машиномест.

Также проектом предусматриваются открытые автостоянки для временного и постоянного хранения автомобилей общей вместимостью 1569 м/м, которые размещаются в дворовых пространствах и вдоль проездов. Также проектом предусматриваются гостевые открытые автостоянки возле детских школьных и дошкольных учреждений. Для кратковременного хранения автомобилей возле общественных и торговых зданий устраиваются парковки.

Внешнее транспортное обеспечение населения осуществляется за счет автобусного транспорта, маршрутных такси и личного автотранспорта.

6. Инженерная подготовка территории

Проектом предусмотрены общие мероприятия по инженерной подготовке территории. К общим мероприятиям относятся: организация поверхностного стока с допустимыми минимальными и максимальными уклонами по проезжей части.

Вертикальная планировка выполняется с учетом следующих основных требований:

- максимальное сохранение существующего рельефа;
- максимального сохранения существующей застройки и зеленых насаждений;
- выполнение минимального объема земляных работ;
- минимального дебаланса земляных работ;

- сохранение и использование почвенного слоя при насыпях и выемках.

При разработке схемы вертикальной планировки были учтены следующие основные требования.

Планировочные отметки назначены, исходя из сложившейся застройки и отметок по проезжей части улиц с сохранением существующих продольных и поперечных уклонов, а также существующего рельефа местности.

Вертикальная подготовка территории обеспечивает водоотвод дождевых и талых вод от зданий и сооружений, допустимые уклоны для всех видов транспорта и пешеходов.

Отвод атмосферных осадков решен поверхностным стоком. В рабочем проектировании отвод ливневых и талых вод после получения технических условий будет осуществляться через ливневую канализацию в очистные сооружения.

Мероприятия по инженерной подготовке территории выполнены в соответствии с ДБН 360-92** на стадии схемы и должны уточняться в рабочем проектировании.

7. Благоустройство и озеленение.

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

На площадках перед входами в здания магазинов, общественных зданий, и других 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.

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.

Территория детского сада должна оборудоваться теневыми навесами, малыми архитектурными формами: скамьями, игровыми устройствами, светильниками и урнами для мусора.

На территории школы размещается стадион со спортивными площадками.

Также предусматривается наружное освещение территории квартала и улиц.

Детальным планом территории 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.

Зеленые насаждения представлены рядовыми и групповыми посадками, которые снижают уровень шума от транспортных средств, уменьшают запыленность и загазованность, защищают территорию в жаркий период года. Зеленые участки включают в себя декоративное озеленение и цветочное оформление.

Для эстетического восприятия необходимо высаживать цветущие, пахнущие кустарники с разным периодом цветения и гаммой красок, а также устройство цветников летников и многолетников.

Уровень озеленения территорий многоквартирной жилой застройки составляет 25%, участки школы – 45-50%, детского сада - яслей - 45-55%.

Озеленение ограниченного пользования это участки зеленых насаждений, которые представлены озеленением участков общественных зданий, а также территорий высотной многоквартирной жилой застройки.

На детских площадках, участках школы и детского сада должны высаживаться зеленые насаждения, выделяющие в атмосферу летучие фитонциды, убивающие микробы (хвойные растения, орех грецкий, белая акация и др.). Необходимо избегать высадки ядовитых растений,

таких как бобовник или раkitник "золотой дождь", жимолость, дафна (волчегодник), клещевина и др.

Озеленение общего пользования.

Озеленение общего пользования представлено устройством бульвара. Детские школьные и дошкольные учреждения имеют более высокий уровень озеленения: участки школы – 45-50%, детского сада - яслей - 45-55 %. Участки детских школьных и дошкольных учреждений должны озеленяться зелеными насаждениями, выделяющими в атмосферу летучие фитонциды, убивающие микробы (хвойные породы, орех грецкий, белая акация и другие).

Озеленение ограниченного пользования

Озеленение ограниченного пользования это участки зеленых насаждений на территории жилой застройки; представлено, в основном: озеленением улиц и участков общественных зданий и сооружений.

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.

Зеленые участки включают в себя декоративное озеленение и цветочное оформление.

8. Инженерное оборудование.

Электроснабжение жилого квартала с. Крыжановка предусматривается от проектируемых (индивидуальные проекты) закрытых трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ (ЗТП-10/0,4 кВ). На территории жилого квартала предусмотрено размещение 13 трансформаторных подстанций, питание которых осуществляется от существующих подстанций 110-35/10 кВ и распределительных пунктов 10 кВ. от подстанции "Холодмаш" последняя ТП на ул. Бочарова; подстанция "Суворовская". Точки подключения уточняются при выдаче технических условий ОАО "Одессаоблэнерго".

Основными потребителями электроэнергии являются многоэтажные секционные жилые дома, паркинги, торговые центры, промтоварный рынок, общеобразовательные школы, детские сады, общественные и коммунальные здания.

По степени надежности электроснабжения, проектируемые здания относятся к I, II и III категории потребителей. К I категории относятся электро потребители систем противопожарной защиты, сигнализация загазованности, лифты, аварийное освещение, охранная сигнализация. К II и III - комплекс остальных электро потребителей.

При выборе схемы электроснабжения необходимо учитывать наличие источников питания в городе, их количество, отдаленность, от потребителей, целесообразность дополнительных распределительных пунктов. Целесообразность сооружения РП-10 кВ и питательных линий должна быть обоснована в каждом случае технико-экономическими расчетами.

В данном проекте рассматривается распределительная сеть 10 кВ выполненная по кольцевой схеме, которая широко применяется в городских сетях. Эта схема дает возможность двухстороннего питания каждой ТП. При повреждении какого-либо участка каждая ТП будет получать питание, согласно обеспеченной надежности электроснабжения потребителей.

Газоснабжение квартала осуществляется природным газом теплотворной способностью 80000 ккал/м³.

Проектируемый квартал подключается к переключаемому газопроводу высокого давления Ду 400 на Ду 600, проложенному по ул. Паустовского.

Газопровод высокого давления выполняется из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 на сварке. изоляция типа "весьма усиленная".

Газопровод низкого давления выполняется из полиэтиленовых труб ДСТУ Б.В.2.7-73-98.

Для защиты газопровода высокого давления от блуждающих токов осуществляются мероприятия по установке катодных станций, обеспечивающих надежную защиту.

Полиэтиленовые трубы не требуют специальной противокоррозионной защиты.

Источником водоснабжения с. Крыжановка является ВНС «Северная».

Бассейн канализирования «Северный»

Водоснабжение квартала осуществляется от существующих и проектируемых магистралей, по 2 вводам диаметром 630.

Для обеспечения водоснабжения предусматривается прокладка водопроводных магистралей Д630 от ул. Днепропетровская дорога по ул. Паустовского, ул. Сахарова, ул. Ген. Бочарова и ул. Паустовского.

Диаметры трубопроводов уточняются на последующих стадиях проектирования, с учетом Технических условий и развития сетей.

Трассировка внутриквартальных водопроводных сетей разрабатывается на следующих стадиях проектирования.

Основными потребителями воды являются многоэтажные секционные жилые дома (5-22 этажа), паркинги, торговые центры, общеобразовательные школы, детские сады, общественные и коммунальные здания.

Водоснабжение 5-ти этажных зданий осуществляется непосредственно под напором городской сети от внутриквартальных перемычек. Для застройки, превышающей 10 этажей, водоснабжение осуществляется от локальных встроенных повысительных насосных станций.

Запас воды для сглаживания пиков водопотребления и обеспечения водоснабжения при авариях в магистральных сетях определяется при проектировании внутренних сетей зданий и сооружений.

Наружное пожаротушение данного микрорайона предусматривается от пожарных гидрантов на проектируемых внутриплощадочных сетях.

Места расположения пожарных гидрантов обозначаются в соответствии с пунктом 6.3.1.11 НАПБ А.01.001-2004.

Для внутреннего пожаротушения предусматриваются повысительные насосные станции, с соответствующим запасом воды или тушащего вещества, располагаемые в зданиях, требующих пожаротушения.

Горячее водоснабжение зданий и сооружений осуществляется автономно, с приготовлением воды в системе ГВС от автономных источников теплоснабжения (газовых котельных, автономных водонагревателей).

Хозяйственно бытовая канализация предусматривается отдельными выпусками в проектируемые внутриквартальные

магистральные сети хоз-бытовой канализации. Бассейн канализирования КНС «Северная».

Магистральные внутриквартальные сети диаметром 300-600 мм будут проходить по ул. Паустовского с подключением на ул. Днепропетровская дорога, по ул. Академика Заболотного, ул. Владимира Высоцкого, ул. Сахарова.

Диаметры проектируемых сетей водопровода и канализации уточняются при разработке рабочего проекта.

Ливневые и талые воды поверхностным стоком поступают в ливневую канализацию, далее - на существующие очистные сооружения.

9. 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 промышленном узле).

Проектом предусматриваются следующие градостроительные противопожарные мероприятия:

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

Наружное пожаротушение данного микрорайона предусматривается от пожарных гидрантов на проектируемых внутриплощадочных сетях после получения технических условий. Места расположения пожарных гидрантов обозначаются в соответствии с пунктом 6.3.1.11 НАПБ А.01.001-2004.

10. Мероприятия по охране окружающей среды.

В решениях генерального плана были определены основные принципиальные вопросы по планировке и застройке территорий. По метеорологическим условиям село относится 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 территория кварталов имеет хороший потенциал самоочищения природной среды.

С целью охраны и оздоровления окружающей среды проектируемого квартала 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.

- благоустройство уличной сети и внутриквартальных проездов;
- устройство комплексной зеленой зоны;
- охват квартала системой хозяйственно - бытовой и ливневой канализацией.

Водообеспечение жилого квартала осуществляется централизованно.

Для обеспечения санитарного состояния жилого квартала необходимо выполнять правила санитарно-гигиенических и санитарно - противоэпидемических правил и норм.

Система санитарной очистки и уборки территории предусматривает рациональный сбор и быстрое удаление мусора в соответствии со схемой очистки населенного пункта. Бытовые отходы удаляются по единой системе специализированным, транспортным коммунальным предприятием на мусорную свалку.

Планово-регулярная очистка должна проводиться по договорам-графикам, составленным организацией, производящей удаление отходов и жилищным органом по согласованию с учреждениями санитарно-эпидемиологической службы.

Объектами очистки являются: территории домовладений, уличные и внутриквартальные проезды, объекты культурно-бытового назначения,

территории различных предприятий, учреждений и организаций, места общего пользования и отдыха.

На территории домовладений выделены хозяйственные площадки для размещения контейнеров с удобными подъездами для транспорта. Площадки должны иметь твердое, водонепроницаемое покрытие и ограждены зелеными насаждениями.

Твердые бытовые отходы вывозятся специализированным транспортом, согласно маршрутному графику и графику организации планово-регулярной уборки.

К основным уборочным работам в летнее время относится подметание дорожных покрытий со сбором смета и полива территорий.

Жилой квартал 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 перспективе вывоз бытового мусора будет осуществляться на мусороперерабатывающий завод, который предусмотрен проектом районной планировки на территории Первомайского сельского совета в с. Степановка.

Данные решения не могут быть использованы вместо специальных проектов: схем и программ охраны окружающей среды и здоровья населения, инженерной защиты и подготовки территории, безопасности движения транспорта и пешеходов, инженерного оборудования и др.

11. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Существ. положен.	Этап до 2028 г.
1	Территория			
	Территория квартала №3' в границах Крыжановского сельского совета	га / %	57,5517/100	57,5517/100
	- Жилищная застройка (всего), в том числе:	га / %	57.5517/100	38,2217/ 66.41

	Многоквартирная застройка	га / %	7,10/11,95	38.2217/ 66.41
	- участки учреждений и предприятий обслуживания	га / %	6,13/10,65	14,82/25.75
	- участки коммунальной застройки	га / %	8.47/14,72	4,51/7,84
	- другие территории	га / %	36,07/62,68	-
2	Население			
	- Численность населения всего, в т. ч.	т. чел.	4.061	17.787
	- в многоквартирной застройке	т. чел.	4.061	17.787
	- Плотность населения, в т. ч.	Чел/га	70	309
	- в многоквартирной застройке	Чел/га	70	309
3	Жилищный фонд			
	- Жилищный фонд всего, в т. ч.	Т. м ² общ. пл./%	132.597/ 100	507.097/ 100
	- многоквартирный	Т. м ² /%	132.597/ 100	507.097/ 100
	Средняя жилищная обеспеченность общей площадью, в том числе:	м ² /чел.	32.65	28.50
	- в многоквартирной застройке	м ² /чел.	32.65	28.50
	Жилищное строительство, всего: в том числе по видам:	м ² /квар- тир	132.597/ 1846	507.097/ 8085
	- Средняя жилищная обеспеченность общей площадью, в т. ч.			
	- многоквартирная застройка	т.м ² /кв.	132.597/ 1846	507.097/ 8085
	из нее:			
	Средне этажная (4-5 этажей)	т.м ² /кв.	10.046/ 188	63.666/1523
	многоэтажная (6 этажей и выше) в том числе этажей:	т.м ² /кв.	17.344/ 288	443.431/ 6562

	6-9	т.м ² /кв.	17.344/288	133.361/ 1934
	10 и выше	т.м ² /кв.	105.207/1370	310.070/ 4628
	- Выбытие жилищного фонда	Т. м ² общ. пл.	-	-
4	Учреждения и предприятия обслуживания			
	Детские дошкольные учреждения/начальная школа	Мест	-	720
	Общеобразовательные школы	ученик	-	2200
	Предприятия бытового обслуживания	Раб.мест	45	180
	Предприятия общественного питания	мест	60	1500
	Магазины, промтоварный рынок	м ² торг. площ.	5687	45301
	Улично-дорожная сеть и городской пассажирский транспорт			
	- протяженность улично-дорожной сети	км	1.788	3.585
	- магистральные улицы районного значения	км	0.800	2.597
	- магистральные общегородского значения	км	0.988	0.988
	Протяженность линий наземного общественного транспорта	км	1.788	3.585
	- открытые автостоянки для постоянного и временного хранения автомобилей	Машино- мест	-	1569
	Гаражи(паркинги) для постоянного хранения легковых автомобилей	Машино- мест	-	3055

Б. Исходные данные.

В. Графические материалы.

