



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Гоголя, 10

☎ 723-07-35; 723-03-38;

✉ e-mail: uag3@omr.gov.ua

10.01.20 № 01-13/12345

на № ЗПІ-11 от _____

пану Олександру Степанюку

За дорученням заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит, що був надісланий через сайт «Доступ до Правди» 08.01.2020 р. (вх. № ЗПІ-11 від 09.01.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Костанді, 104 а саме:

- 1) копію містобудівних умов та обмежень на будівництво за даною адресою;
- 2) копію дозволу на будівництво;
- 3) копію експертного звіту;
- 4) копії документів на земельну ділянку;
- 5) копії рішень про відведення земельної ділянки;
- 6) копії звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

У межах компетенції повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Костанді, 102-104, № 01-06/1224 від 26.12.2016 р., з намірами забудови – будівництво житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (перший та другий пускові комплекси). Замовник будівництва - ТОВ «НАВІТРАНС». Копію на 7-ми аркушах додаємо.

З повагою,

в. о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради -
головний архітектор міста

М.О. Шайденко

01-06/1224

26.12.16

**Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки**

237

м. Одеса, Київський район, вул. Костанді, 102-104.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (перший та другий пускові комплекси).

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «НАВІТРАНС» (директор – М.О. Хаулін), 65014, м. Одеса, вул. Буніна, буд. 5.

3. Наміри забудови: будівництво житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (перший та другий пускові комплекси). А саме: перший пусковий комплекс - будівництво двох 24-поверхових житлових будинків (позиція № 1 та № 2 за генпланом) з технічними поверхами, підпіллям, вбудованими приміщеннями громадського призначення (у т.ч. приміщеннями для груп короткочасного перебування дітей дошкільного віку у першому поверсі житлового будинку (позиція № 2 за генпланом)) та даховою котельною, яка передбачена над житловим будинком (позиція № 2 за генпланом), а також будівництво трансформаторної підстанції (позиція № 5 за генпланом), посту охорони (позиція № 13 за генпланом), улаштування майданчику щодо контейнерів для сміття (позиція № 10 за генпланом) та відкритих автостоянок на 23 м/міся, на 7 м/міся, на 9 м/міся та на 10 м/міся (позиції № 4, № 4.1, № 4.2 та № 4.4 за генпланом); другий пусковий комплекс - будівництво підземного паркінгу на 152 м/міся (позиція № 3 за генпланом), а також улаштування дитячих та спортивних майданчиків, у т.ч. й майданчиків для відпочинку дорослого населення, баскетбольно – волейбольного майданчику, майданчику для вигулу собак

(позиції № 7, № 8, № 9.1, № 9, № 11 та № 12 за генпланом) та відкритої автостоянки на 2 м/місця (позиція № 4.3 за генпланом).

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, вул. Костанді, 102-104.

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:

- договір оренди землі від 19 серпня 2016 р., зареєстрований в реєстрі за № 331, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,7656 га, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Костанді, 104, надана в оренду ТОВ «НАВІТРАНС», строком на 5 років, з цільовим призначенням - для будівництва житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом;

- інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна з відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку), яка сформована приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. 22 серпня 2016 р., номер інформаційної довідки: 66366087, згідно з якою земельна ділянка, загальною площею 0,7656 га, кадастровий номер: 5110136900:25:014:0130, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Костанді, 104, надана в оренду ТОВ «НАВІТРАНС» строком до 19.08.2021 р., для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Категорія земель – землі житлової та громадської забудови. Відповідно до вищевказаної довідки відомості щодо реєстрації іншого речового права, державної реєстрації іпотеки та державної реєстрації обтяжень – відсутні;

- інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна з відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку), яка сформована приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кобилковою Т.С. 22 серпня 2016 р., номер інформаційної довідки: 66373216, відповідно до якої земельна ділянка, загальною площею 0,0447 га, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Костанді, 102, належить ТОВ «НАВІТРАНС», з цільовим призначенням - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

- інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна з відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку), яка сформована приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кобилковою Т.С.

22 серпня 2016 р., номер інформаційної довідки: 66377160, відповідно до якої земельна ділянка, загальною площею 0,0625 га, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Костанді, 102, належить ТОВ «НАВІТРАНС», з цільовим призначенням - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

- договір купівлі - продажу (нежитлових будівель та споруд) від 20 жовтня 2011 р., зареєстрований у реєстрі за № 76, відповідно до якого індивідуально визначене майно комунальної власності у вигляді нежитлових будівель та споруд, розташованих за адресою: м. Одеса, вул. Костанді, 104 та в цілому складається з будівель і споруд літ. «А, Б, В, Г, Д, Е, З, Л», загальною площею 850,6 м² та літ. «Ж, К, И, П», належать ТОВ «НАВІТРАНС»;

- витяг про державну реєстрацію прав від 15 листопада 2011 р., номер витягу: 32043949.

6. Площа земельної ділянки: згідно з документами на землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, загальна площа земельної ділянки складає 0,8728 га, у т.ч.:

- відповідно до інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна з відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку), яка сформована приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кобилковою Т.С. 22 серпня 2016 р., номер інформаційної довідки: 66373216 – 0,0447 га;

- відповідно до інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна з відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку), яка сформована приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Кобилковою Т.С. 22 серпня 2016 р., номер інформаційної довідки: 66377160 – 0,0625 га;

- відповідно до договору оренди земельної ділянки від 19 серпня 2016 р., зареєстрованого в реєстрі за № 331 – 0,7656 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

- згідно з договором оренди земельної ділянки від 19 серпня 2016 р., зареєстрованим в реєстрі за № 331 цільове призначення - для будівництва житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом;

- відповідно до п.п. 5.2 п. 5 вищевказаного договору оренди земельної ділянки категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової

та громадської забудови, вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03 (для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку);

- згідно з інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) від 22 серпня 2016 р., індексний номер витягу: 66366087 – для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

- відповідно до інформаційних довідок з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельні ділянки) від 22 серпня 2016 р., номери інформаційних довідок: 66373216 та 66377160 на земельні ділянки, загальною площею 0,1072 га цільове призначення - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): «Детальний план території в межах: Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі», затверджений рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 780-VII; «План зонування території м. Одеси» (зонінг), затверджений рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, «Генеральний план м. Одеси», затверджений рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI.

9. Функціональне призначення земельної ділянки:

- згідно з «Детальним планом території в межах: Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 780-VII - територія змішаної багатоквартирної житлової (від 9-ти поверхів) та громадської забудови (зона Ж-4);

- відповідно до «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316- VII - зона змішаної забудови (Ж-5);

- згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V – територія багатоквартирної житлової забудови.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва (орієнтовно):

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільяш А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093):

За генпланом:

№ n/n	Найменування	Од. вим.	Кількість		
			1-й пусковий комплекс	2-й пусковий комплекс	Всього
1	2	3	4	5	6
1	Площа земельної ділянки	га	0,62427	0,24853	0,8728
2	Площа забудови	м ²	1871,20	236,00	2107,20
3	Площа благоустрою, у т.ч.:	м ²	4371,50	2249,30	6620,80
	площа твердих покриттів	м ²	4371,50	1630,80	6002,30
	площа озеленення	м ²	-	618,50	618,50
4	Площа благоустрою прилеглої території, у т.ч.:	м ²	669,70	282,70	952,40
	площа твердих покриттів	м ²	537,70	282,70	820,40
	площа озеленення	м ²	132,00	-	132,00

По об'єктам:

№	Найменування показників	Од. вим.	1-й пусковий комплекс			2-й пусковий комплекс
			Житл. буд. № 1	Житл. буд. № 2	Всього	
1	2	3	4	5	6	7
1	Площа забудови житлових будинків	м ²	860,00	938,40	1798,40	---
2	Загальна площа житлових будинків	м ²	18348,60	18348,60	36697,20	---
3	Кількість квартир, у т.ч.:	шт.	184	207	391	---

	- однокімнатних	шт.	69	115	184	---
	- двокімнатних	шт.	69	69	138	---
	- трікімнатних	шт.	46	23	69	---
4	Площа квартир	м ²	11100,50	11084,80	22185,30	---
5	Площа літніх приміщень	м ²	351,90	351,90	703,80	---
6	Загальна площа квартир	м ²	11452,40	11436,70	22889,10	---
7	Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень, у т.ч.:	м ²	1294,90	1252,70	2547,60	---
	- площа приміщень творчих майстерень	м ²	469,30	236,60	705,90	---
	- площа приміщення домоуправління	м ²	-	43,70	43,70	---
	- площа приміщення охорони та диспетчерської	м ²	8,20	13,40	21,60	---
	- площа нежитлових приміщень технічного поверху	м ²	496,00	494,60	990,60	---
	- площа нежитлових поверхових приміщень	м ²	230,00	230,00	460,00	---
	- площа нежитлових приміщень підпілля	м ²	23,90	30,00	53,90	---
	- площа нежитлових приміщень на відм. +80,500	м ²	67,50	-	67,50	---
	- площа нежитлових приміщень 1-го поверху	м ²	-	65,20	65,20	---
	- площа приміщень для груп короткочасного перебування дітей дошкільного віку	м ²	-	138,90	138,90	---
8	Загальна площа допоміжних приміщень загального призначення, у т.ч.:	м ²	4368,70	4474,00	8842,70	---
	- площа приміщень загального користування (для побутового обслуговування мешканців), у т.ч.: вхідні групи, вестибюлі, тамбури, поза квартирні коридори, ліфтові холи, сходові клітини, перехідні шлюзи, ліфтові шахти	м ²	3773,60	3668,60	7442,20	---
	- площа технічних приміщень (для забезпечення експлуатації будівлі), у т.ч.: технічні	м ²	595,10	805,40	1400,50	---

	коридори підпілля на відм. +77,150м, насосні, резервуар, теплові пункти, котельня, операторська, санітарний вузол, вентиляційні камери, машинні приміщення ліфтів, електрощитові					
9	Будівельний об'єм житлового будинку, у т.ч.:	м ³	70238,60	70238,60	140477,20	---
	- будівельний об'єм вище відм. 0,000	м ³	66753,80	66753,80	133507,60	---
	- будівельний об'єм нижче відм. 0,000	м ³	3484,80	3484,80	6969,60	---
10	Загальна площа підземного паркінгу, у т.ч.:	м ²	---	---	---	5124,50
	- площа машино/місць	м ²	---	---	---	2736,00
11	Кількість місць в підземному паркінгу	шт.	---	---	---	152
12	Площа забудови підземного паркінгу	м ²	---	---	---	4801,20
13	Будівельний об'єм підземного паркінгу	м ³	---	---	---	16536,40 (у т.ч. рампи 692,40)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель:

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільяш А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093):

- два 24-поверхових житлових будинки (позиція № 1 та № 2 за генпланом) з технічними поверхами, підпіллям, вбудованими приміщеннями громадського призначення та даховою котельною, яка передбачена над

житловим будинком (позиція № 2 за генпланом), умовна висота яких складає від 73,2 – 73,3 м, гранично допустима висота складає біля +85,410 м. При цьому, гранично допустима висота будівель повинна розраховуватися з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та може бути уточнена в процесі проектування, з урахуванням вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та таблиці 2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами 2009 року № 1).

Згідно з «Детальним планом території в межах: Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 780-VII – у межах вищевказаної території діє фактор обмеження об'єктів містобудування по висоті, а саме: висота будівель не повинна перевищувати 50,0 - 150,0 метрів без урахування рельєфу (від денної поверхні землі відповідно до схем існуючих та проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси) від КП «Міжнародний аеропорт «Одеса»» (відповідно до розробленого УДПТНДИЦА «Украаеропорт» в 2010 році проектом «Скороченого ТЕО реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса»»).

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: згідно з «Детальним планом території в межах: Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 780-VII – відсоток забудови земельної ділянки розраховувати відповідно до вимог п. 3.8* та примітки 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

Відповідно до містобудівного розрахунку, виконаному ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільяш А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) відсоток забудови земельної ділянки складає – 26,1%.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): відповідно до діючих будівельних норм максимально допустима щільність населення на ділянках багатопверхової забудови (у межах житлових утворювань) складає 450 люд/га (для мікрорайону). Згідно з «Детальним планом території в межах: Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 780-VII – щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 3.7 та приміток 1-5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: згідно з «Детальним планом території в межах:

Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 780-VII відстань від об'єктів до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови необхідно прийняти відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». При цьому, відповідно до вищевказаного ДПТ ширина вулиць у межах «червоних ліній» складає: Люстдорфської дороги – 45 м, вул. Костанді – 20 м, пров. Тимірязєва 5-й – 7,5 м.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): відповідно до листа управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації від 27 жовтня 2015 р. № 01-13/2791 земельна ділянка у межах детального плану території в межах: Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі, не містить пам'яток культурної спадщини і не належить до зон охорони пам'яток. Наказом Міністерства культури та туризму України від 20 червня 2008 р. № 728/0/16/08 затверджено наукову роботу «Історико – архітектурний опорний план. Проект зони охорон. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси.» Розглянута територія не входить до меж історичних ареалів м. Одеси. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.), ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди навчальних закладів» із змінами №№ 1, 2, 3, ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», з ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне забезпечення будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізольованих трубопроводів», ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів», СНіП 2.04.01-85* «Внутрішній водопровід та каналізація», СНіП 2.04.05-91* «Опалення, вентиляція та кондиціонування», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд» та «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. При розробці проектної документації з будівництва об'єктів у її складі необхідно розробити паспорти опорядження та фарбування фасадів будівель, які

необхідно погодити згідно з чинним порядком. При проектуванні керуватися ДБН В.1.2-4-2006 «Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони) та ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Загальні положення». Відповідно до «Детального плану території в межах: Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 780-VII, планувальні обмеження необхідно приймати з урахуванням санітарно – захисних зон комунально – складських об'єктів, ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996 р. А саме: відповідно до класифікації АЗС (табл. 7.8* ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень» АЗС, яка розташована на суміжній земельній ділянці належить до типу А, категорії 1 (мала – до 80 заправок на годину). Відповідно до табл. 7.9* протипожежні відстані від АЗС типу А категорії 1 до житлових та громадських будівель повинні прийматися - 25 метрів. Згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленому УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році, територія в межах Детального плану території в межах: Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 780-VII, потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинна перевищувати 50,0 - 150,0 метрів без урахування рельєфу (від денної поверхні землі відповідно до схем існуючих та проектних планувальних обмежень Генерального плану м. Одеси). Також, при проектуванні необхідно врахувати санітарно – захисні зони від відкритих автостоянок легкових автомобілів та гаражів, які виходячи з кількості м/місь, становлять: 10 м до житлових та громадських будівель при кількості автомобілів до 10 шт.; 10 м до громадських будівель та 15 м до житлових будівель при кількості автомобілів до 50 шт.; 15 м до громадських будівель та 25 м до житлових будівель при кількості автомобілів до 100 шт.; 25 м до громадських будівель та 35 м до житлових будівель при кількості автомобілів до 300 шт.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: згідно з «Детальним планом території в межах: Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 780-VII, мінімально допустимі відстані від об'єктів, що проектуються до існуючих будівель і споруд необхідно приймати відповідно до п. 3.13, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів». При проектуванні врахувати наявність існуючої АЗС, яка

розташована на суміжній земельній ділянці та належить до типу А, категорії 1 (мала – до 80 заправок на годину). Відповідно до табл. 7.9* протипожежні відстані від АЗС типу А категорії 1 до житлових та громадських будівель АЗС, яка розташована на суміжній земельній ділянці належить до типу А, категорії 1 (мала – до 80 заправок на годину). Відповідно до табл. 7.9* протипожежні відстані від АЗС типу А категорії 1 до житлових та громадських будівель повинні прийматися - 25 метрів. повинні прийматися - 25 метрів.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: згідно з «Детальним планом території в межах: Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 780-VII, охоронювані зони інженерних комунікацій слід розрахувати відповідно до додатку 8.1 та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». Прокладку та перенесення інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва": проведення інженерних вишукувань здійснювати відповідно до технічних умов, наданих управлінням інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. Відповідно до листа управління інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради від 01 жовтня 2015 р. № 10-1007 геологічний розріз вищевказаної території складається з лесовідними суглинками різного складу, які залягають на червоно – бурих глинах верхнепліоценового віку, нижче по розрізу залягають понтичні вапняки та сіро – зелена меотична глина. На розглянутій території спостерігаються наступні небезпечні інженерно – геологічні процеси: розвиток насипних ґрунтів, підтоплення території ґрунтовими водами, підйом рівня підземних вод, тощо. Таким чином, територія у межах: Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі характеризується складними інженерно – геологічними умовами та потребує вивчення та систематизації значного обсягу архівних документів.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): всі роботи з благоустрою виконувати згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями та ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території». Передбачити благоустрій прилеглої території: улаштування, реконструкцію та ремонт мережі вулиць та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердого покриття, зовнішнє освітлення, зливової каналізації, благоустрій та озеленення, встановлення

вуличних меблів. Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільяш А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) – на ділянці передбачено улаштування дитячих та спортивних майданчиків з відповідним обладнанням, господарських майданчиків, майданчиків для виходу собак та для тихого відпочинку, з встановленням урн та лав. Вільна від забудови територія підлягає озелененню. А саме: висаджуються кущі та дерева, а також трав'яний газон. Також передбачається улаштування пожежного проїзду та покриття тротуарів та доріг вібропресованою бетонною плиткою та фігурною тротуарною плиткою. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: відповідно до п.п. 7.26 – 7.42 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Відповідно до містобудівного розрахунку, виконаному ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільяш А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) основні під'їзди до житлових будинків передбачаються з боку вул. Костанді. Проїзд, що проектується, планується використовувати тільки в якості пожежного. Ширина доріг передбачена 4,5 – 6 метрів. Уздовж доріг прокладаються тротуари завширишки 1,5 метри.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: відповідно до вимог п.п. 7.50, 7.51 та табл. 7.5, 7.6 зі зміною № 4 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів». Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільяш А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) зберігання автомобілів мешканців житлових будинків та гостей передбачається на відкритих автостоянках та у підземному паркінгу.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: відповідно до листа управління охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації № 01-13/2791 від 27.01.2015 р., територія у межах Детального плану території в межах: Люстдорфська дорога, вул. Костанді, вул. Шишкіна, Тимірязєва 3-й провулок в м. Одесі не містить пам'ятників культурної спадщини та не відноситься к зонам охорони пам'ятників. Відповідно до ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»

якщо під час проведення будь-яких земляних робіт буде знайдено знахідку археологічного чи історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний призупинити їх подальше проведення та на протязі доби оповістити про знахідку орган охорони культурної спадщини.

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення».

Ці містобудівні умови і обмеження надані відповідно до: ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», наказу Міністерства регіонального розвитку будівництва і житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад і зміст» (далі – Порядок), із змінами та доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2012 р. № 49, від 24.04.2013 р. № 167 та від 20.05.2013 р. № 199.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта згідно з п. 1.3 вищевказаного Порядку.

Начальник управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста
О.Д. Голованов



« 16 » 12 2016 р.