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

14.01.20 № 01-13/20зин

на № 3П-30 от

пану Максиму

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» 09.01.2020 р. (вх. № ЗПІ-30 від 09.01.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога, 55 ЖК «Альтаїр» а саме:

1) у чиїй власності знаходиться земельна ділянка на якій розташований ЖК «Альтаїр»;
2) копію рішення Одеської міської ради щодо відведення даної земельної ділянки під забудову;
3) копія дозволу на проведення будівництва на вказаній земельній ділянці ЖК «Альтаїр»;
4) містобудівні умови та обмеження;
5) містобудівні розрахунки за вказаною адресою;

У межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування в департаменті зареєстровані наступні містобудівні умови та обмеження:

- м. Одеса, Люстдорфська дорога, 55 № 01-10/354 г від 29.10.2014 р. з намірами забудови - будівництво багатоповерхового житлового комплексу з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення та двоповерховим торговельним центром та підземним паркінгом (2 та 3 черги будівництва). Замовник – ПП Торговий Дім «КАШТАН»;

- м. Одеса, вул. Березова, діл. №2 № 01-06/1226 від 30.09.2015 р. з намірами забудови - будівництво багатоповерхового житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення, офісами та підземним паркінгом. Замовник – ПП Торговий Дім «КАШТАН»;

- м. Одеса, Люстдорфська дорога, 55 № 01-06/1485 г від 09.10.2015 р. з намірами забудови - будівництво багатоповерхового житлового комплексу з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення та двоповерховим торговельним центром та підземним паркінгом (3 черга будівництва). Замовник – ПП Торговий Дім «КАШТАН»;

- м. Одеса, Люстдорфська дорога, 55/1 № 01-06/1083 від 11.10.2016 р. з намірами забудови - будівництво житлового комплексу з надземним паркінгом. Замовник – ТОВ «СОЮЗ».

Оскільки документи, що стали підставою для видачі вищевказаних містобудівних умов та обмежень являють собою великий обсяг документів, виконаних на паперових носіях різного формату, департамент не має технічної можливості зробити копії всієї вказаної документації. Однак Ви може ознайомитись з вищевказаними матеріалами у приймальні часи в архіві департаменту.

Додаток: копії вищевказаних містобудівних умов та обмежень на 16-ти арк. (формат А-4).

З повагою,

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

Орловська
Шелковенко

01-10/354г
29. 10. 14р.

«Альбасар»

Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки

№ 229

м. Одеса, Київський район, Люстдорфська дорога, 55.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: *багатоповерховий житловий комплекс з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення, двоповерховим торговельним центром та підземним паркінгом (2 та 3 черги будівництва).*

2. Інформація про замовника: *приватне підприємство Торговий Дім «КАШТАН» (директор – Кондратюк О.І.), м. Одеса, вул. Пушкінська, 33, кв. 65.*

3. Наміри забудови: *коригування раніше узгодженого проекту будівництва багатоповерхового житлового комплексу з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення, двоповерховим торговельним центром та підземним паркінгом під другу чергу будівництва (позиція № 6 та № 7 за генпланом) та третю чергу будівництва (позиція № 4 та № 5 за генпланом) з урахуванням збільшення поверховості з 22-х до 24-х поверхів, з технічним поверхом.*

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, Люстдорфська дорога, 55.*

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: *договір оренди земельної ділянки від 16.06.2011 р., зареєстрований в реєстрі за № 1815, який зареєстровано управлінням Держкомзему у м. Одеса 17.05.2012 р. за № 511010004000111; договір про*

зміни № 1 від 29.02.2012 р., зареєстрований в реєстрі за № 346 до основного договору оренди землі від 16.06.2011 р.; акт приймання – передачі земельної ділянки від 21.05.2012 р.; експертний звіт філіалу ТОВ «Українська будівельна експертиза» в Одеській області від 30.09.2013 р. № 3-028-13-ЕП/ОД; дозвіл на виконання будівельних робіт від 26.11.2013 р. № ІУ 114133310134, наданий Державною архітектурно – будівельною інспекцією України; рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 19.04.2007 р. № 444 та від 21.06.2012 р. № 264 (у частині подовження строків будівництва 2 та 3 черги до 31.12.2015 р.); містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: Люстдорфська дорога, 55 від 02.07.2012 р. № 234.

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 2,4945 га.*

7. Цільове призначення земельної ділянки: *для проектування та будівництва торгового комплексу та багатоповерхової житлової забудови з вбудованими приміщеннями громадського призначення і підземним паркінгом.*

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 районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затверджений рішенням Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3906-VI, проект нового Генерального плану м. Одеси, техніко-економічні показники та принципові планувальні рішення якого прийняті за основу рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради № 1400 від 30.11.2007 р.*

9. Функціональне призначення земельної ділянки: *згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3906-VI - територія змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови.*

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

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (головний архітектор – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093):

Техніко-економічні показники за генпланом:

- площа земельної ділянки у межах договору оренди – 2,4945 га,
у т.ч. – по 2-й и 3-й черзі будівництва – 1,6254 га;
- площа благоустрою прилеглої території - 1884,0 м2;
- площа доріг, стоянок автотранспорту – 4147,0 м2;
- площа озеленення – 3054,0 м2;
- площа твердих покриттів – 4477,0 м2;
- площа забудови – 4576,0 м2.

Техніко-економічні показники по об'єкту:

- загальна площа будівель – 69685,0 м2;
- загальна площа квартир – 44447,8 м2,
у т.ч. - с 1-го по 22-й поверхи – 41988,8 м2,
- площа 23-го поверху – 2459,0 м2;
- площа приміщень технічного поверху – 1971,2 м2;
- площа приміщень творчих майстерень – 1890,0 м2;
- площа літніх приміщень з коефіцієнтом – 1175,0 м2;
- загальна площа вбудованих приміщень – 132,7 м2,
у т.ч. - загальна площа диспетчерської – 21,2 м2,
- загальна площа приміщень охорони – 111,5 м2;
- корисна площа вбудованих приміщень – 132,7 м2,
у т.ч. - корисна площа диспетчерської – 21,2 м2,
- корисна площа приміщень охорони – 111,5 м2;
- кількість машино/місць у механізованих автостоянках – 225 м/м.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель: *згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3906-VI – до 73 метрів.*

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: *згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3906-VI – не більше 60 %.*

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): *згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3906-VI – 450 люд/га (для мікрорайону) та 740 люд/га (для окремої земельної ділянки житлового будинку).*

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: *згідно з п. 3.32 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень» та «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3906-VI - не менш 3-х метрів від червоної лінії вул. Проектна-2. При цьому, для житлової забудови лінія регулювання забудови по Люстдорфській дорозі складає 50 метрів від краю проїзної частини вулиці. По червоній лінії допускається розміщення житлових будинків з вбудованими у перші поверхи приміщеннями громадського призначення.*

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): *згідно з «Інформаційними матеріалами щодо вимог до висотності забудови приаеродромної території», виконаними у складі «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса» (Український державний проектно – технологічний науково – дослідний інститут цивільної авіації «Украеропроект», м. Київ, 2010 р.), територія в межах Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса потрапляє в зону, у якій висота будівель не повинна перевищувати 50 метрів від відмітки поверхні аеродрому. При цьому, враховуючи перепад висот на території існуючого Одеського обласного радіотелевізійного центру та аеродрому, який складає близько 5 метрів, висота будівель не повинна перевищувати 55 метрів від відмітки поверхні аеродрому. Тому у разі відхилення при проектуванні від вищевказаного показника, проектні матеріали необхідно погодити з «Украерорухом» (як зазначено у «Детальному плані території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженому рішенням Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3906-VI. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.) 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».*

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: *згідно вимогами з п. 3.13 та додатка 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів».*

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: *згідно з додатками 8.1 та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», «Правилами охорони магістральних трубопроводів», затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 р. № 1747, «Правилами охорони електричних мереж», затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 р. № 209, профільною нормативною документацією. 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.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": *проведення інженерних вишукувань здійснювати відповідно до технічних умов, наданих управлінням інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.*

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): *роботи виконувати згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території». Передбачити благоустрій прилеглої території: мостіння, висадження дерев та зелених насаджень, улаштування газонів, тротуарів, дитячих та спортивних майданчиків. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм.*

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». Ділянка має в'їзди/виїзди на вул. Проектна – 2 та Люстдорфську дорогу, всередині ділянки передбачаються проїзди та пішохідні доріжки, збереження транспорту мешканців житлових будинків передбачається за рахунок відкритих та механізованих автостоянок і підземного паркінгу.*

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: *відповідно до вимог п.п. 7.50, 7.51 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», зі змінами та доповненнями, затвердженими наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства*

України від 21.06.2011 р. № 67, ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів». Згідно з містобудівним розрахунком зберігання автомобілів передбачається на відкритих та механізованих автостоянках, а також у підземному паркінгу. Кількість місць зберігання автотранспорту у механізованих автостоянках становить – 225 одиниць, на відкритих автостоянках – 74 одиниці.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: *немає.*

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.

Раніше надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: Люстдорфська дорога, 55 від 02.07.2012 р. № 234 вважати такими, що втратили чинність у частині будівництва другої та третьої черги (позиція № 4, № 5, № 6 та № 7 за генпланом) багатоповерхового житлового комплексу з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення.

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

«29» жовтня 2014 р.

М.П.

„Альбатр"

01-06/1226
30.09.15

Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки
(коригування)

№ 151

м. Одеса, Київський район, вул. Березова, діл. № 2.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: *багатоповерховий житловий комплекс з вбудованими приміщеннями громадського призначення, офісами та підземним паркінгом.*

2. Інформація про замовника: *приватне підприємство Торговий Дім «КАШТАН» (директор – Кондратюк О.І.), м. Одеса, вул. Пушкінська, 33.*

3. Наміри забудови: *коригування раніше наданих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки по вул. Березова, діл. № 2 від 30.10.2014 р. № 01-10/355г (арх. № 230) щодо будівництва багатоповерхового житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення, офісами та підземним паркінгом у частині коригування планувальних та технічних рішень, застосування енергозберігаючих матеріалів та збільшення площі дитячого майданчику. А саме: добудова незакінченого будівництвом односекційного житлового будинку (позиція № 2 за генпланом) до 17-ти поверхів з технічним поверхом, з урахуванням нових пропозицій щодо архітектурно – планувальних рішень, з вбудованими приміщеннями громадського призначення; будівництво на існуючому свайному полі 23-х поверхового односекційного житлового будинку (позиція № 1 за генпланом) з двома технічними поверхами із застосуванням тунельної опалубки; будівництво на існуючому свайному полі однорівневого підземного паркінгу на 100 м/місць (позиція № 3 за генпланом); вирішення питань щодо транспортного обслуговування, благоустрою та озеленення території з улаштуванням відкритих гостьових автостоянок, дитячих та спортивних майданчиків, майданчиків для відпочинку.*

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, вул. Березова, діл. № 2.*

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: *договір оренди земельної ділянки від 23.05.2014 р., зареєстрований в реєстрі за № 759; витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права від 23.05.2014 г., індексний номер витягу 22088964; комплексний висновок філіалу ДП Центральна служба Української державної будівельної експертизи в Одеській області «Одесадержбудекспертиза» від 18.06.2008 р. № 27-06-08; дозвіл на виконання будівельних робіт від 09.12.2011 р. № ОД 12511098832, наданий Інспекцією державного архітектурно – будівельного контролю в Одеській області; рішення Одеської міської ради від 29.09.2005 р. № 4422-IV; рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 26.12.2006 р. № 896; нотаріально засвідчена згода гр. Дімарського Дмитра Львовича щодо використання ПП Торговий Дім «КАШТАН» вищевказаної земельної ділянки під будівництво, обслуговування та експлуатацію 17-24 поверхової житлової забудови від 29.10.2014 р., зареєстрована в реєстрі за № 1248.*

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 0,8601 га.*

7. Цільове призначення земельної ділянки: *для будівництва, обслуговування та експлуатації багатоповерхової житлової забудови.*

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 районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затверджений рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI, «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 районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI - територія змішаної забудови.*

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

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (головний архітектор – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093):

Техніко-економічні показники за генпланом:

- площа земельної ділянки у межах договору оренди – 0,8601 га;
- площа майданчиків для відпочинку дорослого населення - 134,0 м^2;
- площа дитячих майданчиків – 582,0 м^2;
- площа спортивних майданчиків – 46,0 м^2;
- площа озеленення – 1440,0 м^2;
- площа твердих покриттів – 4574,0 м^2;
- площа забудови – 2587,0 м^2.

Техніко-економічні показники по об'єктам (житловим будинкам):

- загальна площа будівель (з урахуванням площі стінового огородження) – 39727,0 м^2;
- загальна площа квартир – 20221,0 м^2,
у т.ч.: - загальна площа квартир 23-поверхового житлового будинку з двома технічними поверхами – 11402,8 м^2,
- загальна площа квартир 17-поверхового житлового будинку з технічним поверхом – 8818,2 м^2;
- площа квартир (без урахування літніх приміщень) – 19794,0 м^2;
- житлова площа квартир – 9675,0 м^2;
- площа літніх приміщень квартир з коефіцієнтом – 427,0 м^2;
- загальна площа апартаментів – 6399,0 м^2;
- площа апартаментів (без урахування літніх приміщень) – 6305,0 м^2;
- житлова площа апартаментів – 2864,0 м^2;
- площа літніх приміщень апартаментів з коефіцієнтом – 94,0 м^2;
- загальна площа творчих майстерень – 992,4 м^2;
- загальна площа допоміжних та технічних приміщень житлових будинків – 523,1 м^2;
- загальна площа вбудованих приміщень – 1030,4 м^2,
у т.ч. – загальна площа приміщень для груп короткочасного перебування дітей дошкільного віку – 321,9 м^2,
- загальна площа диспетчерської – 15,6 м^2,
- загальна площа приміщень домоуправління – 88,9 м^2,
- загальна площа приміщень охорони – 3,6 м^2,
- загальна площа приміщень офісів – 600,4 м^2;
- корисна площа вбудованих приміщень – 1030,4 м^2,
у т.ч. – корисна площа приміщень для груп короткочасного перебування дітей дошкільного віку – 321,9 м^2,
- корисна площа диспетчерської – 15,6 м^2,
- корисна площа приміщень домоуправління – 88,9 м^2,
- корисна площа приміщень охорони – 3,6 м^2,
- корисна площа приміщень офісів – 600,4 м^2;
- загальна площа підземного паркінгу – 3742,0 м^2;

- кількість машино/місць в паркінгу – 100 м/м;
- загальний будівельний об'єм – 157512,0 м^3.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель: *згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.0.2015 р. № 6937-VI – гранично допустима висота будівель становить 24 поверхи за умови дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та уточнюється 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). При цьому, у межах розробки вищевказаного ДПТ висота будівель обмежена відміткою +50,00 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства. Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (головний архітектор – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) умовна висота будівель складає від 58,4 м до 70,8 м.*

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: *згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI – відповідно до п. 3.8* та примітки 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень».*

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): *згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI – відповідно до вимог п.п. 3.7, 3.8 та приміток 1-5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», при цьому - 450 люд/га (для мікрорайону).*

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: *згідно з п. 3.32 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень» та «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI - не менш 3-х метрів від червоної лінії вул. Проектна-2 та міжквартальних проїздів.*

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні

смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): *згідно з «Інформаційними матеріалами щодо вимог до висотності забудови приаеродромної території», виконаними у складі «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса» (Український державний проектно – технологічний науково – дослідний інститут цивільної авіації «Украеропроект», м. Київ, 2010 р.), територія в межах Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса потрапляє в зону, у якій висота будівель не повинна перевищувати +50,00 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). При цьому, враховуючи перепад висот на території існуючого Одеського обласного радіотелевізійного центру та аеродрому, який складає близько 5 метрів, висота будівель не повинна перевищувати 55 метрів від відмітки поверхні аеродрому. Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства (як зазначено у «Детальному плані території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженому рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI. При проектуванні прийняти до уваги, що захисні зони ГРП та ШРП складають відповідно 10 та 15 метрів. Охоронні зони трансформаторних підстанцій складають 3 метри, при цьому відстані від вікон житлових приміщень повинні прийматися не менш ніж 10 метрів. Санітарні розриви від відкритих автостоянок повинні прийматися виходячи з кількості машино/місць та складають: 10 метрів до житлових та громадських будівель (при кількості автомобілів до 10 одиниць), 15 метрів до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50 одиниць), 25 метрів до громадських будівель та 35 метрів до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300 одиниць). Санітарні розриви від відкритих автостоянок при кількості автомобілів більше 300 одиниць повинні прийматися не менш ніж 50 метрів. 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.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-Н Б В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізольованих трубопроводів» 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».

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: *згідно вимогами з п. 3.13 та додатка 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів».*

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: *згідно з додатками 8.1 та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», «Правилами охорони магістральних трубопроводів», затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 р. № 1747, «Правилами охорони електричних мереж», затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 р. № 209, профільною нормативною документацією. 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.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": *проведення інженерних вишукувань здійснювати відповідно до технічних умов, наданих управлінням інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.*

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): *роботи 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: мостіння, висадження дерев та зелених насаджень, улаштування газонів, дитячих та спортивних майданчиків, реконструкцію та відновлювальний ремонт вулиць, проїздів та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердих покриттів, зовнішнього освітлення, зливової каналізації. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм.*

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». Ділянка має в'їзди/виїзди на вул. Проектна - 2, всередині ділянки передбачаються проїзди та пішохідні доріжки, збереження транспорту мешканців житлових будинків та гостей передбачається за рахунок відкритих автостоянок та підземного паркінгу.*

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» (головний архітектор – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) зберігання автомобілів мешканців житлових будинків та гостей передбачається на відкритих автостоянках та у підземному паркінгу. Кількість місць зберігання автотранспорту у підземному паркінгу становить – 100 одиниць, на відкритих автостоянках – 24 та 14 одиниць.*

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: *немає.*

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.

Раніше надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: вул. Березова, діл. № 2 від 30.10.2014 р. № 01-10/355г вважати такими, що втратили чинність.

Начальник управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста
О.Д. Голованов «30» 09. 2015 р.

М.П.