



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/Мрм

на № 301-84 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-27 від 09.01.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога, 55 ЖК «Дмитріївський» а саме:

- 1) у чийй власності знаходиться земельна ділянка на якій розташований ЖК «Дмитріївський»;
- 2) копію рішення Одеської міської ради щодо відведення даної земельної ділянки під забудову;
- 3) копія дозволу на проведення будівництва на вказаній земельній ділянці ЖК «Дмитріївський»
- 4) містобудівні умови та обмеження;
- 5) містобудівні розрахунки за вказаною адресою;
- 6) точну адресу знаходження ЖК «Дмитріївський» на вул. Люстдорфській.

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

- м. Одеса, вул. Жаботинського кут вул. 1а Лінія № 01-06/5 від 26.01.2015 р. з намірами забудови - будівництво багатоповерхового житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (1 та 2 черги будівництва). Замовник - Прокуратура Одеської області, Апеляційний суд Одеської області

- м. Одеса, Люстдорфська дорога, 55/6 № 01-10/393 г від 17.11.2016 р. з намірами забудови - будівництво багатоповерхового 4-х секційного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом. Замовник – управління Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України в Одеської області.

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 8-ми арк. (формат А-4).

З повагою,

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



М.О. Шайденко

Орловська
Шелковенко

14-06/5
26.01.15

**Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки**

№ 09

м. Одеса, Київський район, вул. Жаботинського кут вул. 1-а Лінія.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: багатопверховий житловий комплекс з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (1 та 2 черги будівництва).

2. Інформація про замовника: Прокуратура Одеської області (м. Одеса, вул. Пушкінська, 3) та Апеляційний суд Одеської області (м. Одеса, вул. Гайдара, 24-а).

3. Наміри забудови: нове будівництво багатопверхового житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом, у т.ч. перша черга будівництва (позиція № 1, 2, 3 та № 4 за генпланом), друга черга будівництва (позиція № 5, 6 та № 7 за генпланом).

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, вул. Жаботинського кут вул. 1-а Лінія.

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: договір оренди земельної ділянки від 03.10.2014 р., зареєстрований в реєстрі за № 539; витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права від 03.10.2014 р., індексний номер витягу: 27671535; витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права від 03.10.2014 р., індексний номер витягу: 27673349;

договір оренди земельної ділянки від 01.10.2014 р., зареєстрований в реєстрі за № 521; витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права від 01.10.2014 р., індексний номер витягу: 27555513; витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права від 01.10.2014 р., індексний номер витягу: 27556241; рішення Одеської міської ради від 09.10.2013 р. № 3906-VI «Про затвердження «Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одесі»; висновок управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 14.09.2013 р. № 35/13; рішення Одеської міської ради від 25.06.2014 р. № 4879- VI та № 4880- VI; договори на будівництво багатопверхового житлового комплексу від 21.07.2014 р.

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 1,7009 га (у т.ч. 0,8166 га та 0,8112 га – для будівництва багатопверхового житлового комплексу; 0,0252 га та 0,0478 га – для організації будівництва та благоустрою прилеглої території).

7. Цільове призначення земельної ділянки: згідно з документами на землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки - для будівництва багатопверхового житлового комплексу та для організації будівництва та благоустрою прилеглої території.

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 принципів 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 «Стікон» - ліцензія АВ № 512725 (головний архітектор – Гуменний В.Г., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000335):

Техніко-економічні показники за генпланом:

- площа земельної ділянки у межах договорів оренди – 1,7009 га;
- площа дорожнього покриття – 3380,0 м²;
- площа озеленення – 7000,0 м²;
- площа твердих покриттів – 3870,0 м²;
- площа забудови – 10610,0 м².

Техніко-економічні показники по об'єкту:

- загальна площа будівель комплексу – 74358,8 м²;
- загальна площа квартир – 52787,8 м²,
- площа приміщень технічного поверху – 1233,1 м²;
- площа літніх приміщень з коефіцієнтом – 1349,8 м²;
- загальна площа вбудованих приміщень – 1416,9 м²,
- у т.ч. - загальна площа офісних приміщень – 1327,5 м²,
- загальна площа приміщень для роботи з дітьми та приміщень ОСББ – 89,5 м²;
- корисна площа вбудованих приміщень – 1416,9 м²,
- у т.ч. - корисна площа офісних приміщень – 1327,5 м²,
- корисна площа приміщень для роботи з дітьми та приміщень ОСББ – 89,5 м²;
- загальна кількість машино/місць для постійного зберігання власного автотранспорту мешканців у паркінгу – 165 м/м;
- кількість квартир – 884 шт.

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).

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. 1-а Лінія та вул. Жаботинського.

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».

ОВОЇ
ОГО
в
р.

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. 1-а Лінія та вул. Жаботинського, всередині ділянки передбачаються проїзди та пішохідні доріжки, збереження транспорту мешканців житлових будинків 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 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 автостоянках, а також у підземному паркінгу. Кількість місць зберігання автотранспорту у підземному паркінгу становить – 165 одиниць, на відкритих автостоянках – 30 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.-11-2009 «Доступність будинків і споруд для маломобільних 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



« _____ » 2015 р.

Розподіл

01-10/3932

18.10.16

**Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки**

№ 210

м. Одеса, Київський район, Люстдорфська дорога, 55/6
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво багатопверхового 4-секційного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом.

2. Інформація про замовника: Управління Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України в Одеській області (начальник управління – В.В. Дятловський), м. Одеса - 45, вул. Єврейська, 43.

3. Наміри забудови: будівництво 4-секційного 24-поверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, технічним поверхом, даховою котельною та підземним паркінгом.

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, Люстдорфська дорога, 55/6.

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

- рішення Одеської міської ради від 16.03.2016 р. № 498-VII «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення Управлінню Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України в Одеській області земельної ділянки, площею 0,8070 га, за адресою: м. Одеса, в межах Люстдорфської дороги, вулиць Композитора Глинки, Жаботинського та 1-ї Лінії, для будівництва та обслуговування житлового будинку»;

- договір оренди землі від 19.10.2016 р., відповідно до якого Управлінню Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України в Одеській області надана в оренду земельна ділянка, загальною площею 0,8070

га, за адресою: Люстдорфська дорога, 55/6, строком на 10 років, для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

- акт приймання - передачі земельної ділянки від 19.10.2016 р., який є додатком до договору оренди земельної ділянки від 19.10.2016 р.;

- 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 представником Одеської філії Державного підприємства «Державний інститут судових економіко - правових та технічних експертних досліджень» Щеплоцькою Х.Б. 24.10.2016 р., номер інформаційної довідки: 71243423, згідно з якою земельна ділянка за адресою: Люстдорфська дорога, 55/6, площею 0,807 га, належить на правах оренди Управлінню Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України в Одеській області, з цільовим призначенням – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, строком на 10 років. Відповідно до вищевказаної довідки відомості щодо реєстрації іншого речового права, державної реєстрації іпотеки та державної реєстрації обтяжень - відсутні.

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 0,8070 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

- згідно з договором оренди землі від 19.10.2016 р. - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

- відповідно до п.п. 5.2 п. 5 договору оренди землі від 19.10.2016 р.
- категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської 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, «План зонування території м. Одеси» (зонінг), затверджений рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII.

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 – житлова зона змішаної забудови (Ж-5);

- згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII – проектна житлова зона змішаної забудови (Ж-5п);

- відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI – територія багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції території.

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

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «СТИКОН» (заступник директора – керівник служби забудовника – Борисик В.В., керівник проектно-кошторисного відділу – Ковальський А.І., ГАП – Гуменний В.Г.):

Техніко-економічні показники за генпланом:

№ з/п	Найменування	Од. вим.	Кількість		Примітка
			У межах земельної ділянки	Поза межами земельної ділянки	
1	2	3	4	5	6
1	Площа земельної ділянки	га	0,807	0,6323	---
2	Площа забудови житлового будинку	м ²	2709,50	---	---
3	Площа пандусів (в'їзних, виїзних)	м ²	250,50	---	---
4	Площа крилець, вхідних пандусів, приямків	м ²	266,00	---	у т.ч. 163,0 м ² на стилобаті
	Площа твердих покриттів, у т.ч.:	м ²	3421,70	4873,00	---
	а) асфальтобетонного двошарового (проїзди)	м ²	430,60	2123,00	---

5	б) тротуарної плитки (заїзди пожежних машин)	м ²	1333,60	359,00	у т.ч. 1333,60 м ² на стилюваті
	в) тротуарної плитки (тротуари, майданчики)	м ²	1427,50	1473,00	у т.ч. 745,30 м ² на стилюваті
	г) тверде покриття дитячих, спортивних майданчиків та майданчиків для тихого відпочинку	м ²	230,00	918,00	у т.ч. 230,00 м ² на стилюваті
6	Площа бетонної відмостки	м ²	553,00	---	у т.ч. 165,00 м ² на стилюваті
7	Площа озеленення	м ²	869,30	1450,00	у т.ч. 482,00 м ² на стилюваті
8	Щільність забудови	м ²	36,70	---	---
9	Відсоток забудови	%	10	---	---

Техніко-економічні показники по об'єкту (житловий комплекс):

№ з/п	Найменування показників	Од. вим.	Кількість
1	2	3	4
1	Кількість квартир (у т.ч. в двох рівнях), з них:	шт.	572
	- однокімнатних		160
	- двокімнатних		171 (у т.ч. 2-рівневі)
	- трикімнатних (у т.ч. в двох рівнях)		233 (у т.ч. 17 дворівневих)
	- чотирьохкімнатні (у т.ч. в двох рівнях)		8 (у т.ч. 8 дворівневих)
2	Площа житлової будівлі	м ²	59640,50
3	Житлова площа квартир	м ²	20393,60

4	Площа квартир	м ²	40070,00
5	Площа літніх приміщень (з коефіцієнтом)	м ²	1112,50
6	Загальна площа квартир	м ²	41182,50
7	Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень, у т.ч.:	м ²	1436,50
	- площа офісних приміщень		1394,80
	- площа приміщень кондомініума		41,70
8	Кількість офісних приміщень	шт.	20
9	Корисна площа вбудованих нежитлових приміщень на відм. -4,3000 та -3,300, у т.ч.:	м ²	4140,30
	- площа паркінга		2967,30
	- площа підсобних приміщень паркінга		30,70
	- площа технічних та підсобних приміщень будівлі		1142,30
10	Місткість паркінгу	м/м	99
11	Площа машино/місць паркінгу (18 x 99)	м ²	1782
12	Загальний будівельний об'єм, у т.ч.:	м ³	218881,40
	- вище відм. 0.000		198512,00
	- нижче відм. 0.000		8788,60
	- паркінга		11580,90

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», таблиці 3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» 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 «СТИКОН» (заступник директора – керівник служби забудовника – Борисик В.В., керівник проектно-кошторисного відділу – Ковальський А.І., ГАП – Гуменний В.Г.) умовна висота житлової будівлі складає 71,80 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 – максимально допустима щільність населення на ділянках багатоповерхової забудови (у межах житлових утворювань) складає 450 люд/га (для мікрорайону). На окремих ділянках - відповідно до вимог п. 3.7 та примітки 5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень».

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, мінімальна відстань до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови для житлових будинків - 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 10-15 метрів. Охоронні зони трансформаторних підстанцій складають 3 метри, при цьому відстані від вікон житлових та офісних 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 «Пожезна 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 теплоізованих трубопроводів», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів» 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 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 (Противопожежні 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.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва": проведення інженерних вишукувань здійснювати відповідно до технічних умов, наданих управлінням інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.

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. 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». Ділянка має в'їзди/виїзди на вул. Проектну-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 «СТИКОН» (заступник директора – керівник служби забудовника – Борисик В.В., керівник проектно-кошторисного відділу – Ковальський А.І., ГАП – Гуменний В.Г.) зберігання автомобілів мешканців житлових будинків та гостей передбачається на відкритих автостоянках та у підземному паркінгу. Кількість місць зберігання автотранспорту у підземному паркінгу становить – 99 одиниць, на відкритих автостоянках – 41 одиницю.

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 маломобільних 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

М.П.



« 17 » 11 2016 р.