



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

26.06.2020 № 04-13/209/3114
на № 317.У-2020/6

Катерині

foi+request-70995-d88b4c44@dostup.pravda.com.ua

Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради за дорученням в.о. Першого заступника міського голови від 23.06.2020 р. № ЗПІ-2076 розглянув Ваш інформацій запит про надання інформації щодо об'єктів будівництва на ділянці Люстдорфська дорога ріг вул. Академіка Філатова.

Надаємо наявну в департаменті інформацію, а саме:

- копію рішення департаменту Державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області від 19.02.2018 р. про скасування дії містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова від 05.09.2017 р. № 01-06/145 (арх. № 197);
- копію містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Київський район, Люстдорфська дорога ріг вул. Академіка Філатова від 05.09.2017 р. № 01-06/145 (арх. № 197), намір забудови – будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами, вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком (перша черга будівництва), замовник – ТОВ «ХАНБЕР ТРЕЙД»;
- копію містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Київський район, Люстдорфська дорога ріг вул. Академіка Філатова від 20.09.2017 р. № 01-06/150 (арх. № 197/1), намір забудови – будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами, вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком, замовник – ТОВ «ХАНБЕР ТРЕЙД».

Додаток: на 13 аркушах.

В.о. директора департаменту

М.М. Касімов



ДЕРЖАВНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА ІНСПЕКЦІЯ УКРАЇНИ

Департамент Державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області

65107, м. Одеса, вул. Канатна, 83, тел./факс: 048-722-59-05, E-mail: odesa@dabi.gov.ua

РІШЕННЯ про скасування (скасування, зупинення дії)

дії містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова, № 01-06/145 (арх. № 197) від 05.09.2017 з намірами забудови – будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами, вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком (перша черга будівництва). А саме: будівництво багатоповерхового 1-секційного житлового будинку (позиція № 1 за генпланом) з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, даховою котельнею та однорівневим підземним паркінгом (позиція № 3 за генпланом)
(назва рішення, дата прийняття та номер)

прийнятого Управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради, яке знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Гоголя, 10
(найменування об'єкта нагляду та його місцезнаходження)

19.02.2018
(дата)

Мною, головним інспектором будівельного нагляду відділу нагляду за діяльністю уповноважених органів з питань архітектури та містобудування Департаменту Державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області – Стоматовою Оленою Миколаївною,

(посада, прізвище, ім'я, по батькові особи, яка проводила перевірку та виявила порушення)

під час проведення позапланової перевірки на об'єкті нагляду
(планової позапланової)

управління архітектури та містобудування Одеської міської ради, яке знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Гоголя, 10
(найменування об'єкта нагляду та його місцезнаходження)

встановлено, що містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова, № 01-06/145 (арх. № 197) від 05.09.2017 з намірами забудови – будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами, вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком (перша черга будівництва). А саме: будівництво багатоповерхового 1-секційного житлового будинку (позиція № 1 за генпланом) з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, даховою котельнею та однорівневим підземним паркінгом (позиція № 3 за генпланом), виданих управлінням за зверненням замовників, видані першим заступником начальника управління архітектури та містобудування Одеської міської ради М.О. Шайденко

(назва рішення, дата його прийняття та номер, прізвище)

2
ім'я, по батькові особи, що підписала таке рішення, посада)

прийнято з порушенням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності Бланк наданих містобудівних умов та обмежень не відповідає п.3 розділу I Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень, затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 № 135, ч.5 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Крім того, на офіційному веб-сайті Одеської міської ради на час здійснення документальної перевірки, у реєстрі наданих містобудівних умов та обмежень за вищезазначеною адресою не внесено інформацію про дату та номер наказу про затвердження містобудівних умов та обмежень, чим порушено п.3 розділу I Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 № 135.

У п.8 розділу «Загальні дані» виданих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки є посилання на містобудівну документацію, а саме: «План зонування території м. Одеси» (зонінг), затверджений рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII та «Генеральний план м. Одеси», затверджений рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI.

Згідно офіційного сайту Одеської міської ради, 03.02.2016 рішенням № 273- VII було затверджено «Детальний план території у межах вулиці Академіка Філатова, площі Толбухіна, вулиці Краснова та території житлового масиву "Черьомушки" у м. Одесі» (далі – ДПТ), інвестором розробки якого є ТОВ «Ханбер».

Розглянувши уважно матеріали «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, встановлено, що земельна ділянка, що розглядається, знаходиться на території громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

Проте, відповідно до пояснювальної записки до генерального плану, зона громадської забудови включає ділові центри, центри обслуговування, окремі об'єкти обслуговування, такі як установи освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, спорту, культури і мистецтва, адміністративного призначення, торгівлі, тощо. Тобто наміри забудови (будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами, вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком (перша черга будівництва). А саме: будівництво багатоповерхового 1-секційного житлового будинку (позиція № 1 за генпланом) з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, даховою котельнею та однопорівневим підземним паркінгом (позиція № 3 за генпланом)) не входять у перелік об'єктів, які повинні розташовуватися на території громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

Згідно містобудівного розрахунку на будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземним паркінгом, вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком (перша черга будівництва) за адресою: м. Одеса, вул. Люстдорфська дорога ріг вулиці Академіка Філатова, поверховість будинку складатиме 23 поверхи при висоті 82,580 м.

Однак, згідно розділу 2 п.2.6 пояснювальної записки ДПТ, у межах ділянки, що проектується, діє фактор обмеження об'єктів будівництва по висоті (висота будівель не повинна перевищувати 50,0 метрів без врахування рельєфу) від КП «Міжнародний аеропорт «Одеса» (згідно розробленого УДПТНДИЦА «Укראеропроект» у 2010 році проекту «Сокращенного ТЭО реконструкции КП «Международный аэропорт «Одесса»). Збільшення висоти будівель і споруд можливо при відповідному обґрунтуванні. Однак у пакеті документів таке обґрунтування відсутнє.

Також архітектурно-планувальними рішеннями (розділ 3 пояснювальної записки) ДПТ передбачено будівництво на частині території - кварталі індивідуальної житлової забудови у межах вулиці Академіка Філатова, площі Толбухіна, вул. Люстдорфської дороги та

історією житлового масиву «Черьомушкі» адміністративно-ділової зони, яка містить у собі об'єкти обслуговування (бізнес-центр з конференц-залом, спортивно-оздоровчий центр, дитячий садок) та житлового будівництва (16-поверхові житлові будинки з вбудованими приміщеннями загального призначення).

Розташування та техніко-економічні показники житлового будинку, які зазначені у містобудівному розрахунку (а отже і у виданих містобудівних умовах) відрізняються від техніко-економічних та планувальних показників, наведених у затвердженому ДПТ.

Отже, наміри забудови не відповідають містобудівній документації, що є порушенням ч.4 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Відповідно до розділу 2 «Загальна частина» пояснювальної записки містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «Да Вінчі Груп», об'єкт проектування являє собою комплекс з 6 (шести) черг проектування та будівництва.

Також згідно розділу 4 «Розміщення та структура передбачуваної забудови» пояснювальної записки містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «Да Вінчі Груп», проектним рішенням передбачається будівництво комплексу багатопверхових житлових будинків (секцій) з вбудовано-прибудованими приміщеннями загального призначення, паркінгами та окремо розташованого дитячого дошкільного закладу (дитячого садка).

Враховуючи зазначене, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова, № 01-06/145 (арх. № 197) від 05.09.2017 були видані на окремий багатопверховий житловий будинок, а не на комплекс будівель, що суперечить п. 4.2 ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 «Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва».

Таким чином, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова, № 01-06/145 (арх. № 197) від 05.09.2017 були видані з порушенням ч.4, ч.5 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», п.3 розділу 1 Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень, затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 № 135, п. 4.2 ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 «Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва».

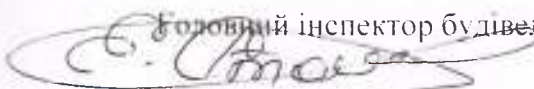
(зазначаються абзаци, пункти, частини, статті, розділи, глави нормативно-правових актів, будівельних норм, стандартів, норм і правил, вимоги яких порушено)

Враховуючи зазначене, прийнято рішення про скасування

(скасування, зупинення дії)

дії містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова, № 01-06/145 (арх. № 197) від 05.09.2017 з намірами забудови – будівництво багатопверхового житлового комплексу з підземними паркінгами, вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком (перша черга будівництва). А саме: будівництво багатопверхового 1-секційного житлового будинку (позиція № 1 за генпланом) з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, даховою котельнею та однорівневим підземним паркінгом (позиція № 3 за генпланом).

(назва рішення, дата його прийняття та номер)


Головний інспектор будівельного нагляду
(підпис)

О.М. Стоматова
(ініціали та прізвище)

Примірник рішення надіслано поштою _____

(відділення поштового зв'язку, дата і

номер поштового відправлення)



✉ вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

✉ ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

05.09.2014 № 01-06/145

на № _____ от _____

**Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки**

N 197

м. Одеса, Київський район, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво багатопверхового житлового комплексу з підземними паркінгами, вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком (перша черга будівництва).

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «ХАНБЕР ТРЕЙД» (директор – С.В. Савченко), 65014, м. Одеса, вул. Віри Інбер, 5., офіс 1

3. Наміри забудови: будівництво багатопверхового житлового комплексу з підземними паркінгами, вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком (перша черга будівництва). А саме: будівництво багатопверхового 1-секційного житлового будинку (позиція № 1 за генпланом) з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення, даховою котельною та однорівневим підземним паркінгом (позиція № 3 за генпланом).

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова.

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

006310

- договір оренди землі від 24 травня 2017 р., зареєстрований в реєстрі за № 149, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 1,8595 га, розташована за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Філатова (кадастровий номер: 5110136900:10:001:0001), надана в оренду ТОВ «ХАНБЕР ТРЕЙД», строком на 5 років, з цільовим призначенням - для подальшого проектування та будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими громадськими приміщеннями;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, який сформовано приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. 24 травня 2017 р., індексний номер витягу: 87964178, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 1,8595 га, кадастровий номер: 5110136900:10:001:0001, що розташована за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова, надана на правах оренди ТОВ «ХАНБЕР ТРЕЙД», строком до 24 травня 2022 р., з цільовим призначенням - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

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 1,8595 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

- згідно з договором оренди земельної ділянки від 24 травня 2017 р., зареєстрованим в реєстрі за № 149, цільове призначення земельної ділянки - для подальшого проектування та будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими громадськими приміщеннями;

- 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 і обслуговування багатоквартирного житлового будинку);

- згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, який сформовано 24 травня 2017 р., індексний номер витягу: 87964178 – 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): «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:

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

- згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V – території громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

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

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502):

За генпланом:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки у межах оренди	га	1,8595
2	Площа забудови першої черги будівництва	м ²	1646,1

По об'єкту:

№ з/п	Найменування	Од. вим.	Показник
1	Загальна площа будівлі	м ²	21581,10
2	Кількість квартир, у т.ч.:	шт.	212
	однокімнатних	шт.	92
	двокімнатних	шт.	100
	трикімнатних	шт.	20
3	Площа квартир	м ²	11119,30

4	Площа літніх приміщень, з урахуванням коеф.	м ²	-
5	Загальна площа квартир	м ²	1144
6	Загальна площа офісних приміщень	м ²	1401,70
7	Корисна площа офісних приміщень	м ²	1396,80
8	Загальна площа приміщень для роботи з дітьми	м ²	686,90
9	Корисна площа приміщень для роботи з дітьми	м ²	175,37
10	Загальна площа приміщень творчих майстерень	м ²	175,37
11	Корисна площа приміщень творчих майстерень	м ²	175,37
12	Загальна площа підземного паркінгу	м ²	2298,30
13	Загальна площа пандусів	м ²	105,80
14	Площа машино/місць	м ²	565,1
15	Кількість машино/місць у підземному паркінгу	м ²	29
16	Будівельний об'єм житлового будинку, у т.ч.:	м ³	75410,10
	- будівельний об'єм вище відм. 0,000	м ³	65925,70
	- будівельний об'єм нижче відм. 0,000	м ³	9484,40

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель:

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ ТОВ «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502):

- багатопверховий 1-секційний житловий будинок (позиція № 1 за генпланом) з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення, гранично допустима висота якого складає біля +82,580 м, та однорівневий підземний паркінг (позиція № 3 за генпланом). При подальшому проектуванні гранично допустиму висоту будівлі необхідно прийняти (уточнити) з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та 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).

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 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».

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): при проектуванні щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 3.7 та приміток 1-5 та п. 3.8* 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: 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 діючої містобудівної документації, ширина вулиць у межах червоних ліній складає:

- вул. Акад. Філатова – 35 метрів,
- Люстдорфська дорога (на ділянці від 1-ї станції Люстдорфської дороги до площі Толбухіна) – 50 метрів;

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): 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.1.1-7-2016 «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-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізованих 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 житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. І розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам що обмеження поширення пожежі в будинках. А саме: застосування конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями, поверхами, протипожежними відсіками та секціями; зменшенням пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч. й облицювань), конструкцій, елементів систем електропроводки, що застосовуються у приміщеннях і на шляхах евакуації; зменшенням вибухопожежної та пожежної небезпеки технологічного процесу, використанням засобів, що перешкоджають розливанню та розтіканню горючих рідин; застосуванням систем протипожежного захисту (автоматичних систем пожежогасіння, систем протидимного захисту), а також інших інженерно – технічних рішень. У складі проектної документації 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». 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. Згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленим УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році, дана територія потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинна перевищувати 50,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства. Також, при проектуванні необхідно врахувати санітарно – захисні зони від КНС – 15 м, ГРП та ШРП – 10-15 м, ТП – 3 м, відкритих автостоянок легкових автомобілів та гаражів, які виходячи з кількості м/місць, 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: мінімально допустимі відстані від об'єктів, що проектуються до існуючих будівель і споруд необхідно приймати відповідно до п. 3.13, п. 3.16, табл. 2, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92**

«Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та розділів 4 та 6, п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів». При цьому, під час проектування слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між запроектованим об'єктом та існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: дотриманням протипожежних відстаней між існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках та запроектованим об'єктом; зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях, у т. ч. облицювання, оздоблення, опорядження фасадів будинку, а також у покриттях; застосуванням конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоди поширення пожежі між будівлями (влаштування протипожежних стін, обмеження площі віконних та інших прорізів у зовнішніх стінах або використання вогнестійкого скління віконних прорізів, протипожежних завіс, тощо).

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: охоронювані зони інженерних комунікацій слід розрахувати відповідно до додатків 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.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): у складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до «Правил благоустрою території міста Одеси», затверджених рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями та ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території». А саме: влаштування, реконструкцію та ремонт мережі вулиць та пішохідних тротуарів, з влаштуванням твердого покриття, зовнішнє освітлення, зливової каналізації, благоустрій та озеленення, встановлення вуличних меблів, а також влаштування спеціальних майданчиків з асфальтовим покриттям для встановлення контейнерів для збору сміття. Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502) – благоустрій території всього комплексу містить озеленення території з влаштуванням газонів та посадкою нових дерев, влаштування пішохідних алей та доріжок, розташування майданчиків для ігор дітей молодшого та шкільного років, майданчиків для занять

спортом з відповідним обладнанням, майданчиків для відпочинку дорос. населення, господарських майданчиків. Вільна від забудови територія підля. озелененню, шляхом улаштування газонів та квітників, висадження дерев та кущів. Існуючі зелені насадження максимально зберігаються. 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 «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502) ділянка має в'їзди/виїзди на Люстдорфську дорогу та вул. Акад. Філатова. Пішохідних рух у межах ділянки здійснюється по тротуарам існуючих магістральних та житлових вулиць. Всередині ділянки передбачаються проїзди та пішохідні доріжки (тротуари) з фігурних елементів мостіння, збереження транспорту мешканців житлових будинків та гостей передбачається за рахунок відкритих автостоянок та підземних паркінгів.

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 «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502) зберігання автомобілів мешканців житлових будинків та гостей передбачається на відкритих автостоянках та у підземних паркінгах.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: при проектуванні керуватися Законом України «Про охорону культурної спадщини», науковою роботою «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси» (НДІ пам'ятників охоронних досліджень - м. Київ, 2008 р.), ДБН Б.2.2-2-2008. 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

8

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.

Перший заступник
начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради
М.О. Шайденко




« 05 » 09 2017 р.

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ
ТА МІСТОБУДУВАННЯ



197/1/1
ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
т: 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
т: 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

20.09.2017 № 01-06/150

на № _____ от _____

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки

197/1

м. Одеса, Київський район, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво багатопверхового житлового комплексу з підземними паркінгами, вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком.

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «ХАНБЕР ТРЕЙД» (директор – С.В. Савченко), 65014, м. Одеса, вул. Віри Інбер, 5., офіс 1

3. Наміри забудови: будівництво багатопверхового житлового комплексу з підземними паркінгами, вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком.

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова.

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

- договір оренди землі від 24 травня 2017 р., зареєстрований в реєстрі за № 149, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 1,8595 га, що розташована за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова (кадастровий номер: 5110136900:10:001:0001), надана в оренду ТОВ «ХАНБЕР ТРЕЙД», строком на 5 років, з цільовим призначенням - для

013011

подальшого проектування та будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими громадськими приміщеннями
- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельна ділянка) про реєстрацію іншого речового права, який сформовано приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. 24 травня 2017 р., індексний номер витягу: 87964178, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 1,8595 га, кадастровий номер: 5110136900:10:001:0001, що розташована за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова, надана на правах оренди ТОВ «ХАНБЕР ТРЕЙД», строком до 24 травня 2022 р., з цільовим призначенням - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

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 1,8595 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

- згідно з договором оренди земельної ділянки від 24 травня 2017 р., зареєстрованим в реєстрі за № 149, цільове призначення земельної ділянки - для подальшого проектування та будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими громадськими приміщеннями;

- 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 і обслуговування багатоквартирного житлового будинку);

- згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, який сформовано 24 травня 2017 р., індексний номер витягу: 87964178 – 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): «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: земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою:

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

- згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V – території громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

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

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502):

Показники	Од. вим.	Кількість, у тому числі по чергах будівництва:									Разом по чергах
		I черга				II черга	III черга	IV черга	V черга	VI черга	
		Житл. буд. № 1 з підз. паркінгом	ТП	Нежитл. будівля	Всього	Житл. буд. № 2 з підз. паркінгом	Житл. буд. № 3 з підз. паркінгом	Житл. буд. № 4	Житл. буд. № 5 з підз. паркінгом	Дитячий садок	
Площа ділянки	га	1,8595									
Площа забудови	м ²	1 646,1	65	68	1 646,1	1 531,63	1 687,65	652,36	983,50	400,8	7 035,04
Житлові будинки											
Загальна кількість квартир у будинку, у т.ч.:	шт.	212	-	-	212	240	240	199	260	-	1 151
- 1-кімнатних	шт.	92	-	-	92	160	160	133	133	-	678
- 2-кімнатних	шт.	100	-	-	100	40	40	57	114	-	351
- 3-кімнатних	шт.	20	-	-	20	40	40	5	7	-	112
- 4-кімнатних	шт.	-	-	-	-	-	-	4	6	-	10
Загальна площа будинку	м ²	23 511	-	-	23 511	23 759	21 872,7	12 529,5	21 655,7	-	103 327,9
Площа квартир у будинку	м ²	11 119,30	-	-	11 119,30	11990,0	11990,0	9 042,6	14 187,6	-	58 329,5
Площа літніх приміщень	м ²	328,2	-	-	328,2	416,0	416,0	100	98,8	-	1 359
Загальна площа квартир у будинку	м ²	11 447,5	-	-	11 447,5	12 406	12 406	9 142,6	14 286,4	-	59 688,5
Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень, у т.ч.:	м ²	3948,6	-	-	3948,6	3 225,4	1 985,8	1406,9	2030,5	-	12 597,2
- офісних приміщень	м ²	3332,5	-	-	3332,5	3 013,9	1841,5	1309,5	1945	-	11 442,4
- приміщень для роботи з дітьми	м ²	522,1	-	-	522,1	211,50	144,3	97,45	85,5	-	1 060,8
- приміщень творчих майстерень	м ²	94,0	-	-	94,0	-	-	-	-	-	94
Будівельний об'єм будинку	м ³	68 236,0	-	-	68 236,0	60 285,0	49 371,0	40 598,0	67 263,0	-	285 753,0

Підземний дворівневий паркінг, ТП, нежитлова будівля, дитячий садок											
Загальна площа	м ²	4 773,4	65	68	4 908,4	6 808,63	6 231,74	—	2 086,8	792	25 733
Корисна площа, у т.ч.:	м ²	4 588,7	65	68	4 721,7	6 706,77	6 104,66	—	2 010,7	701	24 966,5
- паркінгу		3 950,8	-	-	3950,8	6 661,39	6 037,22	-	2 010,7	-	20 801,91
Місткість паркінгу	м/м	88	-	-	88	192	141	-	56	-	477
Будівельний об'єм	м ³	15 960,0	465,0	496,0	16 921,0	19 017,0	16 241,0	-	8 973	3 315,0	64 467,0
Місткість відкритих автостоянок	м/м	82	-	-	82	22	19	22	20	-	165

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель:
Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502):
- багатоповерховий житловий комплекс з підземними паркінгами, вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення, гранично допустима висота якого складає до +83,000 м та дитячим садком. При подальшому проектуванні гранично допустиму висоту будівлі необхідно прийняти (уточнити) з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та 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).
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502), відсоток забудови земельної ділянки не перевищує 50%.
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): при проектуванні щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 3.7 та приміток 1-5 та п. 3.8* 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: 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». Розмістити об'єкт, у т.ч. й приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки. При

цьому, відповідно до діючої містобудівної документації, ширина вулиць у межах червоних ліній складає:

- вул. Акад. Філатова – 35 метрів,
- вул. Краснова – 35 метрів,
- Люстдорфська дорога (на ділянці від 1-ї станції Люстдорфської дороги до площі Толбухіна) – 50 метрів,
- Люстдорфська дорога (на ділянці від площі Толбухіна до 3-ї станції Люстдорфської дороги) – 60 метрів,
- вул. Варненська – 40 метрів;

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): проектування весті 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.1.1-7-2016 «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-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізованих 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 кондиціювання», 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 особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будинках. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями, поверхами, протипожежними відсіками та секціями; зменшенням пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч. й облицювань), конструкцій, елементів систем електропроводки, що застосовуються у приміщеннях і на шляхах евакуації; зменшенням вибухопожежної та пожежної небезпеки технологічного процесу, використанням засобів, що перешкоджають розливанню та розтіканню горючих рідин; застосуванням систем протипожежного захисту

(автоматичних систем пожежогашіння, систем протидимного захисту), також інших інженерно – технічних рішень. У складі проектної документації 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». 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. Згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленим УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році, дана територія потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинна перевищувати 50,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства. Також, при проектуванні необхідно врахувати санітарно – захисні зони від КНС – 15 м, ГРП та ІШРП – 10-15 м, ТП – 3 м, 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: мінімально допустимі відстані від об'єктів, що проектуються до існуючих будівель і споруд необхідно приймати відповідно до п. 3.13, п. 3.16, табл. 2, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та розділів 4 та 6, п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів». При цьому, під час проектування слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між запроєктованим об'єктом та існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: додержанням протипожежних відстаней між існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках та запроєктованим об'єктом; зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях, у т. ч. облицювання, оздоблення, опорядження фасадів будинку, а також у покриттях; застосуванням конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоди поширення пожежі між будівлями (влаштування протипожежних стін, обмеження

площі віконних та інших прорізів у зовнішніх стінах або використання вогнестійкого скління віконних прорізів, протипожежних завіс, тощо).

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: охоронювані зони інженерних комунікацій слід розрахувати відповідно до додатків 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. При виконанні робіт здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту відповідно до ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам та виконавчому геодезичному знімання планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва": виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами. 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): у складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до «Правил благоустрою території міста Одеси», затверджених рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями та ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території». А саме: влаштування, реконструкцію та ремонт мережі вулиць та пішохідних тротуарів, з влаштуванням твердого покриття, зовнішнє освітлення, зливової каналізації, благоустрій та озеленення, встановлення вуличних меблів, а також влаштування спеціальних майданчиків з асфальтовим покриттям для встановлення контейнерів для збору сміття. Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502) – благоустрій території всього комплексу містить озеленення території з влаштуванням газонів та посадкою нових дерев, влаштування пішохідних алей та доріжок, розташування майданчиків для ігор дітей молодшого та шкільного років, майданчиків для занять спортом з відповідним обладнанням, майданчиків для відпочинку дорослого населення, господарських майданчиків. Вільна від забудови територія підлягає озелененню, шляхом влаштування газонів та квітників, висадження дерев та

кущів. Існуючі зелені насадження максимально зберігаються. П.
необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зо
отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської місько
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».
Під'їзди – виїзди до об'єкта передбачити єдиною системою з урахуванням
функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності
транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови,
вимог охорони навколишнього середовища та вимог наявної містобудівної
документації. Відповідно до містобудівного розрахунку, виконаному ТОВ
«ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат
серія АА № 000502) ділянка має в'їзди/виїзди на Люстдорфську дорогу,
вул. Акад. Філатова, а також внутріквартального проїзду з північного боку
ділянки проектування. Пішохідних рух у межах ділянки здійснюється по
тротуарам існуючих магістральних та житлових вулиць. Всередині ділянки
передбачаються проїзди та пішохідні доріжки (тротуари) з фігурних
елементів мостіння, збереження транспорту мешканців житлових будинків
та гостей передбачається за рахунок відкритих автостоянок та підземних
паркінгів.

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 «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний
сертифікат серія АА № 000502) зберігання автомобілів мешканців житлових
будинків та гостей передбачається на відкритих автостоянках та у
підземних паркінгах.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: при проектуванні
керуватися Законом України «Про охорону культурної спадщини», науковою
роботою «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони.
Визначення меж історичних ареалів м. Одеси» (НДІ пам'ятників охоронних
досліджень - м. Київ, 2008 р.), ДБН Б.2.2-2-2008. 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.

Перший заступник
начальника Управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради
М.О. Шайденко



[Handwritten signature]

« _____ » _____ 2017 р.