



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

06.11.2020 № 04-13 / 341/3074
на № 3174-2494

пані Катерині

За дорученням першого заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит, що був надісланий через сайт «Доступ до Правди» 02.11.2020 р. (вх. № ЗПІ-2494 від 02.11.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2.

У межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування в департаменті зареєстровані наступні містобудівні умови та обмеження для проектування об'єктів будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2.

- № 01-06/74 від 25.04.2017 р. з намірами забудови - будівництво житлових будинків з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (перша черга будівництва);
- № 01-06/76 від 10.05.2017 р. з намірами забудови - будівництво житлових будинків з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та наземним гаражами (п'ята черга будівництва);
- № 01-06/43 від 30.03.2018 р. з намірами забудови - нове будівництво житлових будинків з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та наземним гаражами (друга черга будівництва) з додатком № 01-06/43 від 29.11.2019 р.

Додаток на 13-ти арк. (формат А-4).

З повагою,

в. о. директора департаменту

М.О. Шайденко



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

№ _____

на № _____ от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

**Наказ департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради
(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)**

29.11.2019 № 01-06/43

Додаток

До містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 30.03.2018 р. № 01-06/43

Враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ТРАНСКОМ СТРОЙ» від 26.11.2019 р. вх. № 01-06/43 та відповідно до ч. 8 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» уточнити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва – нове будівництво житлових будинків з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (друга черга будівництва) за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Варненська, діл. № 27-А/2 від 30.03.2018 р. № 01-06/43, а саме.

П. 1 розділу I «Загальні дані» читати у наступній редакції: «...нове будівництво житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (друга черга будівництва) за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Варненська, діл. № 27-А/2. А саме: будівництво шести багатоквартирних житлових будинків з технічними поверхами, підпіллям, вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення у перших поверхах та даховими котельнями, а також будівництво підземних паркінгів під територію житлового комплексу, посту охорони, трансформаторної підстанції, улаштування відкритих гостьових стоянок, майданчику для відпочинку дорослого населення,

майданчику для дітей шкільного віку, спортивного майданчику тренажерами, волейбольно – баскетбольного спортивного майданчика, майданчику для дітей молодшого шкільного віку, майданчику для вихову собак та майданчику для встановлення контейнерів для збору сміття...».

Додаток є невід'ємною частиною містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Варненська, діл. № 27-А/2 від 30.03.2018 р. № 01-06/43.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста



М.О. Шайденко

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ
ТА МІСТОБУДУВАННЯ



ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

✉ 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

№ _____

на № _____ от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління архітектури та містобудування Одеської міської ради
(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

30.03.2018 № 01-06/43

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва**

Нове будівництво житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (друга черга будівництва).
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (друга черга будівництва) за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Варненська, діл. № 27-А/2. А саме: будівництво двох багатоквартирних житлових будинків (позиція № 3 та № 4 за генпланом) з технічними поверхами, підпіллям, вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення у перших поверхах та даховою котельною, яка передбачена над житловим будинком (позиція № 4 за генпланом), а також будівництво підземних паркінгів під територію житлового комплексу (за генпланом позиція № 10 – введення до експлуатації та позиція № 11 – будівельна частина), влаштування відкритих гостювих стоянок на 6 машино/місце (позиція № 18.6 за генпланом), на 16 машино/місце (позиція № 18.7 за генпланом), на 49 машино/місце (позиція № 18.12 за генпланом), майданчику для відпочинку дорослого населення (позиція № 19.2 за генпланом),
017506

майданчику для дітей шкільного віку (позиція № 20.1 за генпланом), майданчику для дітей молодшого шкільного віку (позиція № 20.2 за генпланом), майданчику для вигулу собак (позиція № 25 за генпланом) та майданчику для встановлення контейнерів для збору сміття (позиція № 24.2 за генпланом).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСКОМ СТРОЙ»
(директор – Левченко С.В.),

юридична адреса: 65012, м. Одеса, вул. Осипова, 25

(інформація про замовника)

3. Згідно з договором оренди землі від 06 квітня 2017 р., зареєстрованим в реєстрі за № 794, земельна ділянка, загальною площею 3,8221 га, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2, надана в оренду ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ», строком на 25 років, з цільовим призначенням - для експлуатації та обслуговування нежилых будівель і споруд адміністративного типу.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 07 квітня 2017 р., індексний номер витягу: 84512635, земельна ділянка, загальною площею 3,8221 га, кадастровий номер: 5110136900:52:001:0130, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2, надана в оренду ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ», строком до 06 квітня 2042 р., з цільовим призначенням - для експлуатації та обслуговування інших будівель громадської забудови.

Згідно з договором купівлі – продажу від 08 грудня 2016 р., зареєстрованим в реєстрі за № 986, ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ» належить індивідуально визначене майно комунальної власності у вигляді 1/2 будівель та споруд, що складає 2891,1 м² загальної площі будівлі, розташованої за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2. В цілому загальна площа нежитлової будівлі складає 5782,2 м²;

Згідно з договором купівлі – продажу від 08 грудня 2016 р., зареєстрованим в реєстрі за № 990, ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ» належить індивідуально визначене майно комунальної власності у вигляді 1/2 будівель та споруд, що складає 2891,1 м² загальної площі будівлі, розташованої за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2. В цілому загальна площа нежитлової будівлі складає 5782,2 м².

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2, розташована частково на землях багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій, а частково на землях громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування та озелених територіях загального користування.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2, розташована частково в проектній зоні змішаної забудови (Ж-5п), а частково в торговельній зоні (Г-б) та проектній рекреаційній зоні озеленених територій загального користування (Р-3п).

Згідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» – землі житлової та громадської забудови.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустиму висоту будівлі прийняти з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, 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, 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.

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відсоток забудови земельної ділянки необхідно розраховувати відповідно до вимог п. 3.8*, примітки 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 3.7 та приміток 1-5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (для мікрорайону).

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до вимог п. 3.13, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будівель та споруд. При проектуванні врахувати наявність існуючої АГЗС, яка

розташована на суміжній земельній ділянці. Відповідно до табл. 7.9*¹ протипожежні відстані від існуючої на суміжній ділянці АГЗС з наземною ємкістю 10 м² до вікон житлових будинків прийняти відстань не менш 40 метрів. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктами, що проектуються, та існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: 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). 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.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.), 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.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», 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», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» 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. У складі проектної

документації розробити паспорта 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. А саме: відповідно до табл. 7.9* протипожежні відстані від існуючої на суміжній земельній ділянці АГЗС з наземною ємкістю 10 м² до вікон житлових будівель прийняти відстань не менше 40 метрів. Згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленому 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 відкритих автостоянок легкових автомобілів та гаражів, які виходячи з кількості м/місьць, 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. При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлях, а також забезпечення планів евакуації. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями та поверхами; зменшенням пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч. й облицювань), конструкцій, елементів систем електропроводки, що застосовуються у приміщеннях; 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. При проектуванні об'єктів забезпечити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до кожного багатоквартирного житлового будинку, шляхом влаштування нормативних пожежних проїздів навколо кожного об'єкту. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листа Головного управління ДСНС України в Одеській області від 06.02.2014 р. № 01/613/11 – проектування

здійснювати з урахуванням вимог інженерно - технічних заходів цивільного захисту.

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.

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.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. Охоронні зони інженерних комунікацій та відстані від об'єкта до існуючих інженерних мереж необхідно передбачати згідно з додатками 8.1, 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради. 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 зніманню планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Раніше надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, діл. 27-А/2 від 27.04.2017 р. № 01-06/72 вважати такими, що втратили чинність.

Перший заступник
начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради

М.П.



М.О. Шайденко

01-06/36
10.05.2014

**Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки**

№ 85

м. Одеса, Київський район, вул. Варненська, діл. № 27-А/2.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво житлових будинків з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та наземним гаражами (п'ята черга будівництва).

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСКОМ СТРОЙ» (директор – К.О. Левентій), 65017, м. Одеса, вул. Поїзна, буд. 1.

3. Наміри забудови: будівництво житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та наземним гаражами (п'ята черга будівництва). А саме: будівництво двоповерхового наземного гаражу на 100 машино/місць з покрівлею, що експлуатується, для розміщення критих машино/місць (позиція № 11 за генпланом), а також улаштування відкритої гостьової автостоянки (позиція № 18.8 за генпланом).

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2.

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

- договір оренди землі від 06 квітня 2017 р., зареєстрований в реєстрі за № 794, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 3,8221 га, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2, надана в оренду ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ», строком на 25 років, з цільовим призначенням - для експлуатації та обслуговування нежилых будівель і споруд адміністративного типу;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, який сформовано приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 07 квітня 2017 р., індексний номер витягу: 84512635, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 3,8221 га, кадастровий номер: 5110136900:52:001:0130, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2, надана в оренду ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ», строком до 06 квітня 2042 р., з цільовим призначенням - для експлуатації та обслуговування інших будівель громадської забудови. Категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

- договір купівлі – продажу від 08 грудня 2016 р., зареєстрований в реєстрі за № 986, відповідно до якого ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ» належить індивідуально визначене майно комунальної власності у вигляді 1/2 будівель та споруд, що складає 2891,1 м² загальної площі будівлі, розташованої за адресою: м. Одеса, вул. варненська, 27-А/2. В цілому загальна площа нежитлової будівлі складає 5782,2 м²;

- договір купівлі – продажу від 08 грудня 2016 р., зареєстрований в реєстрі за № 990, відповідно до якого ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ» належить індивідуально визначене майно комунальної власності у вигляді 1/2 будівель та споруд, що складає 2891,1 м² загальної площі будівлі, розташованої за адресою: м. Одеса, вул. варненська, 27-А/2. В цілому загальна площа нежитлової будівлі складає 5782,2 м².

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 3,8221 га. При цьому, площа земельної ділянки для проектування V-ї черги будівництва складає – 0,4544 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

- згідно з договором оренди земельної ділянки від 06 квітня 2017 р., зареєстрованим в реєстрі за № 794 цільове призначення - для експлуатації та обслуговування нежилых будівель і споруд адміністративного типу;

- 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.03.15 (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови);

- згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права від 07 квітня 2017 р., індексний номер витягу: 84512635 – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

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), торгівельна зона (Г-6), проектна рекреаційна зона озелених територій загального користування (Р-3п);

- згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V – землі багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій, землі громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування, озеленені території загального користування.

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

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

За генпланом:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки у межах оренди	га	3,8221
2	Площа земельної ділянки під н'яту чергу будівництва	га	0,4544
3	Площа забудови н'ятої черги будівництва	м ²	1252
4	Площа благоустрою, у т.ч.:	м ²	3292

	площа твердих покриттів	м ²	2242
	площа озеленення	м ²	1050

По об'єктам:

№ з/п	Найменування	Од. вим	П'ята черга будівництва (наземний гараж)
1	Площа забудови наземного паркінгу	м ²	1252
2	Загальна площа наземного гаражу	м ²	3131
3	Загальна площа приміщень гаражу, у т.ч.:	м ²	2158
	- площа приміщень зберігання автомобілів	м ²	1914
	- площа рампи	м ²	227
	- площа сходових клітин	м ²	17
4	Будівельний об'єм наземного гаражу	м ³	7238,4

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель:

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

- двоповерховий наземний гараж на 100 машино/місць, з покрівлею, що експлуатується (позиція № 11 за генпланом) висотою близько + 8,700 метрів. При цьому, гранично допустима висота будівель повинна розраховуватися з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та може бути уточнена в процесі проектування, з урахуванням вимог таблиці 7. ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України».

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». Відповідно до містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільяш А.В., керівник ВКБ

Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) відсоток забудови земельної ділянки складає – 27,6 %.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): відповідно до діючих будівельних норм максимально допустима щільність населення на ділянках багатопверхової забудови (в межах житлових утворювань) складає 450 люд/га (для мікрорайону). При проектуванні щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 3.7 та приміток 1-5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: 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».

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.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», 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 теплоізолюваних трубопроводів», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», 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 з будівництва об'єктів при в'їзді на рампу надземного гаражу, що проектується, з кожного поверху передбачити лотки та трапи для запобігання розтікання палива. Також 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», розробленому 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.

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. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», а також п. 3.13, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та табл. 7.5 вищевказаних норм, у відповідності з яким відстані від гаражів і відкритих автостоянок при кількості легкових автомобілів 51-100 м/місяць до житлових будинків повинна складати біля 25 метрів.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: охоронювані зони інженерних комунікацій слід розрахувати відповідно до додатку 8.1 та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі» та ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель». 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: улаштування, реконструкцію та ремонт мережі вулиць та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердого покриття, зовнішнє освітлення, зливової каналізації, благоустрій та озеленення, встановлення вуличних меблів. Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільяш А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) – на ділянці передбачено улаштування дитячих та спортивних майданчиків з відповідним обладнанням, господарських майданчиків, майданчиків для тихого відпочинку, з встановленням урн та лав, а також улаштування спеціальних майданчиків з асфальтовим покриттям для встановлення контейнерів для збору сміття. Вільна від забудови територія підлягає озелененню. А саме: висаджуються декоративні дерева та кущі, а також трав'яний газон. Біля входів в житлові будинки улаштовуються велопарковки. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: відповідно до п.п. 7.26 – 7.42 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Відповідно до містобудівного розрахунку, виконаному ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільяш А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) ділянка має в'їзди/виїзди на вул. 25-ї Чапаєвської дивізії та на внутрішньоквартальні проїзди. Всередині ділянки передбачаються проїзди та пішохідні доріжки, збереження транспорту мешканців житлових будинків та гостей передбачається за рахунок відкритих автостоянок та підземного і наземного гаражів. Також передбачено проїзди з твердим покриттям для пожежних машин. Автомашини на територію комплексу заїжджають з внутріквартального проїзду завширшки 8 метрів. Також запроектовано внутріквартальні проїзди завширшки 6 метрів, вздовж яких влаштовуються тротуари завширшки 1,5 метри. Для в'їзду в паркінг передбачено дві рампи.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: відповідно до вимог п.п. 7.50, 7.51 та табл. 7.5, 7.6 зі зміною № 4 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів». Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільяш А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) вміст надземного гаражу, що проектується складає 100 машино/місць. Також передбачається відкрита гостьова парковка автотранспорту.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: не має.

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». Відповідно до містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (директор – Ілляш А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) для забезпечення потреб маломобільних груп населення передбачається улаштування пандусів при входах на перший поверх, а також 4 машино/місія для зберігання автотранспорту з ручним керуванням для осіб з обмеженими можливостями на першому поверсі гаражу, що проектується.

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

М.П.


« 20 » 05 2017 р.

01-06/74
25.04.2017

**Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки**

№ 76

м. Одеса, Київський район, вул. Варненська, діл. № 27-А/2.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво житлових будинків з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та наземним гаражами (перша черга будівництва).

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРАНСКОМ СТРОЙ» (директор – К.О. Левентій), 65017, м. Одеса, вул. Поїзна, буд. 1.

3. Наміри забудови: будівництво житлових будинків з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та наземним гаражами (перша черга будівництва). А саме: будівництво трьох 23-поверхових житлових будинки (позиція № 1, № 2 та № 3 за генпланом) з технічними поверхами, підпіллям, вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення та даховою котельною, яка передбачена над житловим будинком (позиція № 2 за генпланом), а також будівництво трансформаторної підстанції 1 (позиція № 12.1 за генпланом), посту охорони (позиція № 14.1 за генпланом), насосної станції та пожежного резервуару (позиція № 13 за генпланом), улаштування майданчику для відпочинку (позиція № 17 за генпланом) та відкритих автостоянок (позиції № 18.1 та № 25 за генпланом).

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2.

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

- договір оренди землі від 06 квітня 2017 р., зареєстрований в реєстрі № 794, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 3,8221 га розташована за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2, надана в оренду ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ», строком на 25 років, з цільовим призначенням - для експлуатації та обслуговування нежилых будівель і споруд адміністративного типу;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, який сформовано приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 07 квітня 2017 р., індексний номер витягу: 84512635, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 3,8221 га, кадастровий номер: 5110136900:52:001:0130, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Варненська, 27-А/2, надана в оренду ТОВ «ТРАНСКОМ СТРОЙ», строком до 06 квітня 2042 р., з цільовим призначенням - для експлуатації та обслуговування інших будівель громадської забудови. 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 3,8221 га. При цьому, площа земельної ділянки для проектування 1-ї черги будівництва складає – 1,0838 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

- згідно з договором оренди земельної ділянки від 06 квітня 2017 р., зареєстрованим в реєстрі за № 794 цільове призначення - для експлуатації та обслуговування нежилых будівель і споруд адміністративного типу;

- 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.03.15 (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови);

- згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права від 07 квітня 2017 р., індексний номер витягу: 84512635 – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

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-5), торгівельна зона (Г-6), проектна рекреаційна зона озелених територій загального користування (Р-3п);

- згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V – землі багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій, землі громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування, озеленені території загального користування.

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

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

За генпланом:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки у межах оренди	га	3,8221
2	Площа земельної ділянки під першу чергу будівництва	га	1,0838
3	Площа забудови першої черги будівництва	м ²	4140
4	Площа благоустрою, у т.ч.:	м ²	6698
	площа твердих покриттів	м ²	4386
	площа озеленення	м ²	2312
5	Площа благоустрою прилеглої території, у т.ч.:	м ²	1913
	площа твердих покриттів	м ²	1913

По об'єктам:

№ з/п	Найменування	Од. вим	1 черга будівництва			Всього
			Житл. буд. 1	Житл. буд. 2	Житл. буд. 3	

1	Площа забудови житлового будинку	м ²	1147,0	1557,0	1123,0	3827,0
2	Площа житлового будинку	м ²	17084,5	17701,7	17092,6	51878,8
3	Кількість квартир, у т.ч.:	шт.	197	176	201	574
	однокімнатних	шт.	152	88	156	396
	двокімнатних	шт.	22	44	22	88
	трикімнатних	шт.	22	44	22	88
	чотирьохкімнатних	шт.	1	-	1	2
4	Площа квартир	м ²	10198,6	10625,1	10411,2	31234,9
5	Площа літніх приміщень	м ²	330,6	244,5	330,6	905,4
6	Загальна площа квартир	м ²	10529,2	10869,6	10741,8	32140,6
7	Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень, у т.ч.:	м ²	1300,2	1644,2	1077,5	4021,9
	- площа приміщень домоуправління	м ²	-	48,2	-	48,2
	- площа приміщення охорони, диспетчерської (+с.в.)	м ²	8,2	18,2	8,2	34,6
	- площа нежитлових приміщень технічного поверху на відм. +71,240	м ²	484,9	492,6	484,9	1462,4
	- площа нежитлових приміщень підпілля	м ²	44,4	-	41,3	85,7
	- площа нежитлових приміщень 1-го поверху (загального призначення)	м ²	762,7	1022,1	543,1	2327,9
	- площа приміщень для роботи з дітьми (+с.в.)	м ²	-	63,1	-	63,1
8	Площа допоміжних приміщень загального користування, у т.ч.:	м ²	4184,1	4318,2	4134,9	12637,2
8а	- площа приміщень загального користування (для побутового обслуговування мешканців), у т.ч.: вхідних груп, вестибюлів,	м ²	3369,5	3370,1	3345,7	10085,3

	тамбурів, позаквартирних коридорів, ліфтових холів, сходових клітин, перехідних шлюзів, ліфтів шахт					
86	- площа технічних приміщень (для забезпечення експлуатації будівлі), у т.ч.: технічних коридорів підпілля та на відм. +76,270 насосних, резервуару, теплових пунктів, котельної, операторської, санвузла, вентиляційної камери, машинних приміщень ліфтів, електроцитових	м ²	814,6	948,1	789,2	2551,9
9	Будівельний об'єм житлового будинку, у т.ч.:	м ³	64359,7	68321,4	64403,3	197084,4
	- будівельний об'єм вище відм. 0,000	м ³	61095,5	64896,7	61139,1	187131,3
	- будівельний об'єм нижче відм. 0,000	м ³	3264,2	3424,7	3264,2	9953,1

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель:

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

- три 23-поверхових житлових будинки (позиція № 1, № 2 та № 3 за генпланом) з технічними поверхами, підпіллям, вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення та даховою котельною, яка передбачена над житловим будинком (позиція № 2 за генпланом), умовна висота яких складає від 68,92 – 69,12 м, гранично допустима висота складає біля +80,780 м. При цьому, гранично допустима висота будівель повинна розраховуватися з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та може бути уточнена в процесі проектування, з урахуванням вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та таблиці 2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами 2009 року № 1).

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». Відповідно до містобудівного розрахунку, виконаному ТОВ «Інжиніринг – Жилстрой» (директор – Ільях А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) відсоток забудови земельної ділянки складає – 38,2%.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): відповідно до діючих будівельних норм максимально допустима щільність населення на ділянках багатоповерхової забудови (у межах житлових утворювань) складає 450 люд/га (для мікрорайону). При проектуванні щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 3.7 та приміток 1-5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: 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».

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.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди навчальних закладів» із змінами №№ 1, 2, 3, ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», з ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне забезпечення будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо 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 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». Планувальні обмеження необхідно приймати з урахуванням санітарно – захисних зон комунально – складських об'єктів, ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996 р. А саме: відповідно до табл. 7.9* протипожежні відстані від існуючої на суміжній земельній ділянці АГЗС з наземною ємкістю 10 м² до вікон житлових будівель прийняти відстань не менше 40 метрів. Згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленому 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 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, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів». При проектуванні врахувати наявність існуючої АГЗС, яка розташована на суміжній земельній ділянці. Відповідно до табл. 7.9* протипожежні відстані від існуючої на суміжній земельній ділянці АГЗС з наземною ємкістю 10 м² до вікон житлових будівель прийняти відстань не менше 40 метрів.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: охоронювані зони інженерних комунікацій слід розрахувати відповідно до додатку 8.1 та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». Прокладку та перенесення інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно 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. Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Інжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільях А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) – на ділянці передбачено влаштування дитячих та спортивних майданчиків з відповідним обладнанням, господарських майданчиків, майданчиків для тихого відпочинку, з встановленням урн та лав, а також влаштування спеціальних майданчиків з асфальтовим покриттям для встановлення контейнерів для збору сміття. Вільна від забудови територія підлягає озелененню. А саме: висаджуються декоративні дерева та кущі, а також трав'яний газон. 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 «Інжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільях А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) ділянка має в'їзди/виїзди на вул. 25-ї Чапаєвської дивізії. Всередині ділянки передбачаються проїзди та пішохідні доріжки, збереження транспорту мешканців житлових будинків та гостей передбачається за рахунок відкритих автостоянок та підземного і наземного гаражів. Також передбачено проїзди з твердим покриттям для пожежних машин. Автомашини на територію комплексу заїжджають з внутріквартального проїзду завширшки 8 метрів. Також запроектовано внутріквартальні проїзди завширшки 6 метрів, вздовж яких влаштовуються тротуари завширшки 1,5 метри. Для в'їзду в паркінг передбачено дві рампи.

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 «Інжиніринг – Жилстрой» (директор – Ільїш А.В., керівник ВКБ – Шижко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) зберігання автомобілів мешканців житлових будинків та гостей передбачається на відкритих автостоянках та у підземному та наземному гаражах.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: не має.

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.

В.о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради

М.О. Шапіденко



« 25 » 04 2017 р.