

01-06/1485
09.10.15

«Архосер»

**Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки
(коригування)**

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

Загальні дані:

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

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

3. Наміри забудови: коригування раніше наданих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки по Люстдорфській дорозі, 55 від 29.10.2014 р. № 01-10/354г (арх. № 229) щодо будівництва багатоповерхового житлового комплексу з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення, двоповерховим торговельним центром та підземним паркінгом (3 черга будівництва) у частині коригування планувальних рішень, встановлення автомобільної мийки та зміни цільового призначення приміщень, розташованих на 1-му поверсі житлових будинків (позиція № 4 та № 5 за генпланом, 3 черга будівництва). А саме: збільшення кількості квартир житлових будинків за рахунок улаштування однорівневих квартир замість дворівневих на 23 та 24 поверхах; улаштування офісних приміщень на 1-х поверхах; улаштування гостьових стоянок на 18 машино/місць у південно – східній частині ділянки; улаштування автомобільної мийки на 6 постів у південно – західній частині ділянки; виключення з проекту механізованого паркінгу на 100 машино/місць та трьох механізованих стоянок на 125 машино/місць, які були раніше були передбачені на території 3-ї черги будівництва.

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

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: договір оренди земельної ділянки від 16.06.2011 р.; договір про зміни № 1 від 29.02.2012 р., зареєстрований в реєстрі за № 346 до основного договору оренди землі від 16.06.2011 р.; рішення Одеської міської ради від 10.06.2015 р. № 6885-VI «Про поновлення та внесення змін до договору оренди землі, укладеного між Одеською міською радою та ПП Торговий Дім «КАШТАН», який зареєстрований в управлінні Держкомзему у м. Одеса, про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 17 травня 2012 року за № 511010004000111»; лист Департаменту комунальної власності Одеської міської ради від 19.08.2015 р. № 01-18/1258-09-01; експертний звіт філіалу ТОВ «Українська будівельна експертиза» в Одеській області від 22.07.2015 р. № 7-052-15-ЕП/ОД.

6. Площа земельної ділянки: згідно з документами на землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, загальна площа земельної ділянки складає 2,4945 га, у т.ч. площа земельної ділянки під 3 чергу будівництва складає - 0,8129 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки: для проектування та будівництва багатоповерхового житлового комплексу з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення, 2-поверховим торговим центром та підземним паркінгом.

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): «Детальний план території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затверджений рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI, «Генеральний план м. Одеси», затверджений рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI – територія змішаної забудови.

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

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

Техніко-економічні показники за генпланом:

№ з/п	Найменування показників	Од. вим.	Кількість
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки у межах оренди, у т.ч.: - площа земельної ділянки під 3 чергу будівництва	м ²	24945.0 8129.0
2	Площа забудови земельної ділянки	м ²	2105.0
3	Площа благоустрою прилеглої території, у т.ч.: - площа озеленення - площа твердих покриттів	м ²	600.0 60.0 540.0

Техніко-економічні показники по об'єктам (3 черга будівництва):

№	Найменування показників	Од. вим.	Всього	3 черга будівництва	
				I Позиція за генпланом № 4	II Позиція за генпланом № 5
1	2	3	4	5	6
1	Площа забудови	м ²	1726.0	864.4	861.6
2	Загальна площа будівель (з урахуванням площі стінового огороження)	м ²	34910.6	17453.6	17457.0
3	Кількість поверхів	шт.	---	24 та 2 технічних	24 та 2 технічних
4	Кількість квартир та апартаментів, у т.ч.:	шт.	424	214	210
	- однокімнатних	шт.	235	119	116
	- двокімнатних	шт.	140	70	70
	- трікімнатних	шт.	49	25	24
5	Загальна площа квартир	м ²	22360.6	11287.1	11073.5
6	Площа квартир (без урахування літніх приміщень)	м ²	21864.5	11040.3	10824.2
7	Житлова площа квартир	м ²	10579.0	5338.4	5240.6

8	Площа літніх приміщень квартир з коефіцієнтом	м ²	503.8	254.5	249.3
9	Загальна площа допоміжних приміщень будинків	м ²	878.6	439.3	439.3
10	Загальна площа вбудованих приміщень, у т.ч.:	м ²	428.0	91.2	336.8
	- площа приміщень диспетчерської	м ²	10.6	---	10.6
	- площа приміщень охорони	м ²	56.0	29.5	26.5
	- площа офісних приміщень	м ²	361.4	61.7	299.7
11	Корисна площа вбудованих приміщень, у т.ч.:	м ²	428.0	91.2	336.8
	- корисна площа приміщень диспетчерської	м ²	10.6	---	10.6
	- корисна площа приміщень охорони	м ²	56.0	29.5	26.5
	- корисна площа офісних приміщень	м ²	361.4	61.7	299.7
12	Загальний будівельний об'єм	м ³	126591.0	63766.7	62824.3
	у т.ч. вище відм. 0.000	м ³	121608.0	61275.2	60332.8
	у т.ч. нижче відм. 0.000	м ³	4983.0	2491.5	2491.5

Техніко-економічні показники - автомийка на 6 постів:

№ з/п	Найменування показників	Од. вим.	Кількість
1	2	3	4
1	Площа забудови	м ²	244.0
2	Кількість поверхів	шт.	1 з антресолю
3	Загальна площа будівлі	м ²	296.0
4	Корисна площа будівлі	м ²	290.0
5	Будівельний об'єм	м ³	19861.0

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель: згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.0.2015 р. № 6937-VI – гранично допустима висота будівель становить 24 поверхи за умови дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та уточнюється в процесі проектування, з урахуванням вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та таблиці 2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами 2009 року № 1). При цьому, у межах розробки вищевказаного ДПТ висота будівель обмежена відміткою +50,00 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства. Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (головний архітектор – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) умовна висота будівель складає біля 73,5 метри.

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

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

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

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): згідно з «Інформаційними матеріалами щодо вимог до висотності забудови приаеродромної території», виконаними у складі «Скороченого техніко – економічного обґрунтування

реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса» (Український державний проектно – технологічний науково – дослідний інститут цивільної авіації «Украеропроект», м. Київ, 2010 р.), територія в межах Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса потрапляє в зону, у якій висота будівель не повинна перевищувати +50,00 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). При цьому, враховуючи перепад висот на території існуючого Одеського обласного радіотелевізійного центру та аеродрому, який складає близько 5 метрів, висота будівель не повинна перевищувати 55 метрів від відмітки поверхні аеродрому. Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства (як зазначено у «Детальному плані території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженому рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI. При проектуванні прийняти до уваги, що захисні зони ГРП та ШРП складають відповідно 10 та 15 метрів. Охоронні зони трансформаторних підстанцій складають 3 метри, при цьому відстані від вікон житлових приміщень повинні прийматися не менш ніж 10 метрів. Санітарні розриви від відкритих автостоянок повинні прийматися виходячи з кількості машино/місць та складають: 10 метрів до житлових та громадських будівель (при кількості автомобілів до 10 одиниць), 15 метрів до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50 одиниць), 25 метрів до громадських будівель та 35 метрів до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300 одиниць). Санітарні розриви від відкритих автостоянок при кількості автомобілів більше 300 одиниць повинні прийматися не менш ніж 50 метрів. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.), ДБН В.1.1-7-2002 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», з ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне забезпечення будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДСТУ-Н Б В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізованих трубопроводів», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів» та «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. При розробці проектної документації з будівництва об'єктів у її складі необхідно розробити паспорти опорядження та фарбування фасадів будівель, які необхідно погодити згідно з чинним порядком. При проектуванні керуватися ДБН В.1.2-4-2006 «Захисні споруди

цивільного захисту (цивільної оборони) та ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Загальні положення».

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

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: згідно з додатками 8.1 та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», «Правилами охорони магістральних трубопроводів», затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 р. № 1747, «Правилами охорони електричних мереж», затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 р. № 209, профільною нормативною документацією. Прокладку та перенесення інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": проведення інженерних вишукувань здійснювати відповідно до технічних умов, наданих управлінням інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): роботи виконувати згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями та ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території». Передбачити благоустрій прилеглої території: мостіння, висадження дерев та зелених насаджень, улаштування газонів, дитячих та спортивних майданчиків, реконструкцію та відновлювальний ремонт вулиць, проїздів та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердих покриттів, зовнішнього освітлення, зливової каналізації. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: відповідно до п.п. 7.26 – 7.42 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Ділянка має в'їзди/виїзди на вул. Проектна - 2, всередині ділянки передбачаються проїзди та пішохідні доріжки, збереження транспорту

мешканців житлових будинків та гостей передбачається за рахунок відкритих автостоянок та підземного паркінгу.

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

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: немає.

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

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

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

Раніше надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: Люстдорфська дорога, 55 від 29.10.2014 р. № 01-10/3542 (арх. № 229) вважати такими, що втратили чинність у частині будівництва третьої черги (позиція № 4 та № 5 за генпланом) багатоповерхового житлового комплексу з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення, двоповерховим торговельним центром та підземним паркінгом.

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



«09» 10. 2015 р.

**Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки
№ 138
(коригування)**

м. Одеса, Київський район, Люстдорфська дорога, 55/1.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво житлового комплексу з наземним паркінгом.

2. Інформація про замовника: товариство з обмеженою відповідальністю «СОЮЗ» (директор – Тарасюк А.В.), м. Одеса, вул. Акад. Вільямса, 77.

3. Наміри забудови: коригування раніше наданих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки по Люстдорфській дорозі, 55/1 від 25.09.2015 р. № 01-06/1424 (арх. № 154) щодо будівництва житлового комплексу з наземним паркінгом у частині коригування планувальних та технічних рішень. А саме: будівництво двох 24-поверхових односекційних житлових будинки (позиція №№ 1, 2 за генпланом) з технічними поверхами та підпіллям, з вбудованими приміщеннями громадського призначення та даховою котельною над технічним поверхом житлового будинку (позиція № 2 за генпланом); будівництво 3-поверхового наземного паркінгу (позиція № 3 за генпланом); влаштування відкритих гостювих автостоянок, дитячих та спортивних майданчиків, приміщення охорони.

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, Люстдорфська дорога, 55/1.

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

- договір оренди земельної ділянки від 22.12.2014 р., зареєстрований в реєстрі за № 642, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,70 га, надана ТОВ «Союз» в оренду, строком на 49 років, з цільовим призначенням - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, в т.ч. терміном до 31.12.2018 р. – на період будівництва;

- рішення Одеської міської ради від 25.06.2014 р. № 5202-VI «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється, площею 0,7 га, за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога, 55, що знаходиться в оренді ТОВ «Союз», яким вищевказаній земельній ділянці також присвоєно нову адресу: м. Одеса, Люстдорфська дорога, 55/1;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права від 22.12.2014 р. індексний номер витягу: 31422085;

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 28.03.2014 р., номер витягу: НВ-5101013312014;

- рішення Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI «Про затвердження документації щодо внесення змін до детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одесі»;

- лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово – комунального господарства України від 21.09.2016 р. № 7/17-11590 стосовно можливості відхилень від вимог державних будівельних норм під час проектування житлового комплексу з наземним паркінгом за адресою: Люстдорфська дорога, 55/1 у м. Одеса.

6. Площа земельної ділянки: згідно з документами на землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, загальна площа земельної ділянки складає 0,70 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): «Детальний план території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затверджений рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI, «Генеральний план м. Одеси», затверджений рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI – зона загальноміського центру (ділова зона), де допускається розташування багатоквартирних житлових будинків та підземно – наземних автостоянок для зберігання приватних автомобілів.

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

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

Техніко-економічні показники за генпланом:

№ з/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки у межах оренди, у т.ч.: - по 1-му пусковому комплексу - по 2-му пусковому комплексу	м ²	7000 5694 1306
2	Площа забудови земельної ділянки, у т.ч.: - по 1-му пусковому комплексу - по 2-му пусковому комплексу	м ²	2824.9 1684.1 1140.8
3	Площа території житлового комплексу, що підлягає благоустрою по 1-му та 2-му пусковим комплексам, у т.ч.: - площа озеленення - площа твердих покриттів	м ²	4175.1 1498.6 2713.0
4	Відсоток озеленення	%	21.4
5	Площа благоустрою прилеглої території по 1-му та 2-му пусковим комплексам, у т.ч.: - площа озеленення - площа твердих покриттів	м ²	1600.0 126.6 1473.4

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

№	Найменування показників	Од. вим.	Пусковий комплекс I	Пусковий комплекс II

			Житловий будинок 1	Житловий будинок 2	Всього	Паркінг 3
1	2	3	4	5	6	7
1	Площа забудови	м ²	844.4	834.3	1678.7	1140.0
2	Загальна площа житлового будинку	м ²	17950.0	17950.0	35900.0	---
3	Кількість квартир, у т.ч.:	шт.	215	215	430	---
	- однокімнатних	шт.	119	119	238	---
	- двокімнатних	шт.	72	72	144	---
	- трикімнатних	шт.	24	24	48	---
4	Загальна площа квартир	м ²	11905.6	11905.6	23811.2	---
5	Площа квартир (без урахування літніх приміщень)	м ²	11605.3	11605.3	23210.6	---
6	Площа літніх приміщень квартир з коефіцієнтом	м ²	300.3	300.3	600.6	---
7	Площа допоміжних приміщень загального користування, у т.ч.:	м ²	3896.5	4060.8	7957.3	---
-	площа приміщень загального користування для побутового обслуговування мешканців (вхідні групи, вестибюлі, тамбури, поза квартирні коридори, ліфтові холи, сходи, перехідні шлюзи, ліфтові шахти	м ²	3309.8	3309.8	6619.6	---
-	площа технічних приміщень для забезпечення експлуатації будівлі (технічні коридори підпілля та на відм. +80.460, насосні, резервуари, теплові пункти, котельні, операторські, санвузли, вентиляційні камери, машинні приміщення ліфтів, електроцитові)	м ²	586.7	751.0	1337.7	---
8	Загальна площа паркінгу	м ²	---	---	---	2870.0
9	Площа машино/місць	м ²	---	---	---	882.0

10	Будівельний об'єм паркінгу	м ³	---	---	---	8700.0
11	Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень, у т.ч.:	м ²	1133.7	1052.3	2186.0	---
-	площа приміщень домоуправління	м ²	---	21.3	21.3	---
-	площа приміщень для роботи з дітьми	м ²	21.9	---	21.9	---
-	площа приміщень диспетчерської та охорони	м ²	5.7	5.7	11.4	---
-	нежитлові приміщення технічного поверху	м ²	495.2	495.2	990.4	---
-	нежитлові приміщення поверхів	м ²	265.0	265.0	530.0	---
-	нежитлові приміщення підпілля	м ²	345.9	265.1	611.0	---
12	Корисна площа вбудованих приміщень, у т.ч.:	м ²	69.7	69.7		---
-	корисна площа приміщень домоуправління	м ²	21.3	21.3		---
-	корисна площа приміщень для роботи з дітьми	м ²	21.9	21.9		---
-	корисна площа приміщень диспетчерської та охорони	м ²	26.5	26.5		---
13	Загальний будівельний об'єм житлового будинку:	м ³	64092.4	65303.4	129395.	---
	у т.ч. вище відм. 0.000	м ³	61536.5	62747.5	124284. 0	---
	у т.ч. нижче відм. 0.000	м ³	2555.9	2555.9	5111.8	---

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель: згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.0.2015 р. № 6937-VI – гранично допустима висота будівель становить 24 поверхи за умови дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та уточнюється в процесі проектування, з урахуванням вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», таблиці 3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та таблиці 2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами 2009 року № 1). При цьому, у межах розробки вищевказаного ДПТ висота будівель обмежена відміткою +50,00 метрів над

рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства. Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Інжиніринг – Жилстрой» (головний архітектор – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) умовна висота будівель складає від 74,0 м до 74,3 м.

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

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI – максимально допустима щільність населення на ділянках багатоповерхової забудови (у межах житлових утворювань) складає 450 люд/га (для мікрорайону). На окремих ділянках - відповідно до вимог п. 3.7 та примітки 5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень».

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: згідно з п. 3.32 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень» та «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI, мінімальна відстань до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови для громадських будівель – по межі червоних ліній, а для житлових будинків - не менш 3-х метрів від червоної лінії вул. Проектна-1 та міжквартальних проїздів.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): згідно з «Інформаційними матеріалами щодо вимог до висотності забудови приаеродромної території», виконаними у складі «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса» (Український державний проектно – технологічний науково – дослідний інститут цивільної авіації «Украеропроект», м. Київ, 2010 р.), територія в межах Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса потрапляє в зону, у якій висота будівель не повинна перевищувати +50,00 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). При цьому, враховуючи перепад висот на

території існуючого Одеського обласного радіотелевізійного центру та аеродрому, який складає близько 5 метрів, висота будівель не повинна перевищувати 55 метрів від відмітки поверхні аеродрому. Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства (як зазначено у «Детальному плані території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженому рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI. При проектуванні прийняти до уваги, що захисні зони ГРП та ШРП складають відповідно 10 та 15 метрів. Охоронні зони трансформаторних підстанцій складають 3 метри, при цьому відстані від вікон житлових та офісних приміщень повинні прийматися не менш ніж 10 метрів. Санітарні розриви від відкритих автостоянок повинні прийматися виходячи з кількості машино/місць та складають: 10 метрів до житлових та громадських будівель (при кількості автомобілів до 10 одиниць), 15 метрів до житлових будівель (при кількості автомобілів до 50 одиниць), 25 метрів до громадських будівель та 35 метрів до житлових будівель (при кількості автомобілів до 300 одиниць). Санітарні розриви від відкритих автостоянок при кількості автомобілів більше 300 одиниць повинні прийматися не менш ніж 50 метрів. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.), ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», з ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне забезпечення будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДСТУ-Н Б В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізованих трубопроводів», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів» та «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. При розробці проектної документації з будівництва об'єктів у її складі необхідно розробити паспорти опорядження та фарбування фасадів будівель, які необхідно погодити згідно з чинним порядком. При проектуванні керуватися ДБН В.1.2-4-2006 «Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони) та ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Загальні положення».

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: згідно вимогами з п. 3.13 та додатка 3.1

(Противопожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів».

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: згідно з додатками 8.1 та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», «Правилами охорони магістральних трубопроводів», затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 р. № 1747, «Правилами охорони електричних мереж», затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 р. № 209, профільною нормативною документацією. Прокладку та перенесення інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва": проведення інженерних вишукувань здійснювати відповідно до технічних умов, наданих управлінням інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): роботи виконувати згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями та ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території». Передбачити благоустрій прилеглої території: мостіння, висадження дерев та зелених насаджень, улаштування газонів, дитячих та спортивних майданчиків, реконструкцію та відновлювальний ремонт вулиць, проїздів та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердих покриттів, зовнішнього освітлення, зливової каналізації. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: відповідно до п.п. 7.26 – 7.42 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Ділянка має в'їзди/виїзди на вул. Світанку, всередині ділянки передбачаються проїзди та пішохідні доріжки, збереження транспорту мешканців житлових будинків та гостей передбачається за рахунок відкритих автостоянок та наземного паркінгу.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: відповідно до вимог п.п. 7.50, 7.51 та табл. 7.5, 7.6 зі зміною

№ 4 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів». Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Інжиніринг – Жилстрой» (головний архітектор – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) зберігання автомобілів мешканців житлових будинків та гостей передбачається на відкритих автостоянках та у наземному паркінгу. Кількість місць зберігання автотранспорту у наземному паркінгу становить – 49 одиниць, на відкритих автостоянках – 31 одиниця.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: немає.

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


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

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

Раніше надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: Люстдорфська дорога, 55/1 від 25.09.2015 р. № 01-06/1424 (арх. № 154) вважати такими, що втратили чинність.

В.о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради
М.О. Шайденко

М.П.


« 11 » 10 2016 р.