1

01-06/1167
21.09.16

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

. № 157 .

м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 1
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: *нове будівництво комплексу 24-хповерхових житлових будинків з вбудованими торгово-офісними приміщеннями та дворівневим підземним паркінгом (3-и черги будівництва).*

2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «Данлін», м. Одеса, Люстдорфська дорога, 140-А; ЄДРПОУ 39397731; р/р 26004010033356 в АБ «Південний» МФО 328209.*

3. Наміри забудови: *проектування будівництва комплексу 24-хповерхових житлових будинків з вбудованими торгово-офісними приміщеннями та дворівневим підземним паркінгом, двох трансформаторних підстанцій для обслуговування комплексу, з улаштуванням майданчиків: спортивного, грального, для відпочинку, розворотнього майданчику для пожежних машин та благоустрою території (3-и черги будівництва).*

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 1.*

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

- Державний акт на право власності на земельну ділянку від 08.06.2006 року, Серія ЯБ № 297353, який зареєстрований в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 020650500020, згідно з яким земельна ділянка, площею 1,4993 га, за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 1 належить Товариству з обмеженою відповідальністю

«Санаторно-оздоровчий комплекс «Чорне море» з цільовим призначенням: для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд санаторія: кадастровий номер: 5110137500:51:003:0264;

- договір відступлення прав і переведення боргу за договором оренди земельної ділянки від 13.05.2016 р. який зареєстрований в реєстрі за № 638, згідно з яким земельна ділянка, площею 1,4993 га, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0264, за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 1 передана в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «Данлін» терміном на 3 (три) роки; цільове призначення земельної ділянки: для будівництва та обслуговування санаторно-оздоровчих закладів; вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд санаторія; категорія земель: землі оздоровчого призначення.

6. Площа земельної ділянки: *1,4993 га.*

7. Цільове призначення земельної ділянки: *згідно з наданим замовником: Державним актом на право власності на земельну ділянку від 08.06.2006 року, Серія ЯБ № 297353, який зареєстрований в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 020650500020, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0264 – для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд санаторія; договором відступлення прав і переведення боргу за договором оренди земельної ділянки від 13.05.2016 р. який зареєстрований в реєстрі за № 638 – для будівництва та обслуговування санаторно-оздоровчих закладів; вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд санаторія; категорія земель: землі оздоровчого призначення.*

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): *відповідно до нового Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, зазначена ділянка розміщена в зоні багатоквартирної забудови за рахунок реконструкції територій. Відповідно до «Детального плану території у межах: вулиць Генуезька, Піонерська, Французький бульвар, Гагаринське плато в м. Одесі» (далі -ДПТ), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 16.12.2015 р. № 27-VII, земельна ділянка розташована в зоні – Ж-4 – змішана багатоповерхова житлова та громадська забудова.*

9. Функціональне призначення земельної ділянки: *відповідно до нового Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, зазначена ділянка розміщена в зоні багатоквартирної забудови за рахунок реконструкції територій. Відповідно до «Детального плану території у межах: вулиць Генуезька, Піонерська,*

Французький бульвар, Гагаринське плато в м. Одесі» (далі -ДПТ), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 16.12.2015 р. № 27-VII, земельна ділянка розташована в зоні – Ж-4 – змішана багатоповерхова житлова та громадська забудова. Згідно з наданим замовником: Державним актом на право власності на земельну ділянку від 08.06.2006 року, Серія ЯБ № 297353, який зареєстрований в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 020650500020, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0264 – для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд санаторія; договором відступлення прав і переведення боргу за договором оренди земельної ділянки від 13.05.2016 р. який зареєстрований в реєстрі за № 638 – для будівництва та обслуговування санаторно-оздоровчих закладів; вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування комплексу будівель і споруд санаторія; категорія земель: землі оздоровчого призначення. Функціональне призначення земельної ділянки, яке зазначено у Державному акті на право власності на земельну ділянку від 08.06.2006 року, Серія ЯБ № 297353 та у договорі відступлення прав і переведення боргу за договором оренди земельної ділянки від 13.05.2016 р. який зареєстрований в реєстрі за № 638, привести у відповідність з цільовим призначенням діючої містобудівної документації.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: *згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «ВЕСТТ» - Держліцензія АЕ № 290123 (головний архітектор – Мельникова О.М. – Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000419; головний інженер – Кобилюк Г.К. – Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000317) та наданий замовником, орієнтовні техніко-економічні показники об'єкта:*

№	Найменування	Од. вим.	Показники
1	Площа земельної ділянки (в межах відведення)	га	1,4993
2	Площа забудови	м^2	12714,45
3	Площа озеленення	м^2	489,0
4	Площа мостіння	м^2	1789,55
5	Поверховість	пов.	24
6	Умовна висота будівлі	м	73,25
7	Кількість квартир у т.ч.:	шт.	956
	- однокімнатних	шт.	592

	- двокімнатних	шт.	296
	- трьохкімнатних	шт.	42
	- чотирьохкімнатних	шт.	4
	- трьохкімнатних в двох рівнях	шт.	10
	- чотирьохкімнатних в двох рівнях	шт.	10
	- шестикімнатних в двох рівнях	шт.	2
8	Площа житлового будинку	м^2	77248,64
9	Загальна площа квартир	м^2	51133,98
10	Площа квартир	м^2	49064,42
11	Житлова площа квартир	м^2	22998,0
12	Площа літніх приміщень	м^2	2069,56
13	Площа вбудованих торгово-офісних приміщень	м^2	2686,23
14	Площа технічних приміщень (верхній технічний поверх)	м^2	2125,38
15	Площа технічних приміщень (в рівні підземного паркінгу)	м^2	6700,54
16	Площа підземного паркінгу (в двох рівнях)	м^2	12045,29
17	Місткість паркінгу	м/місць	400
18	Будівельний об'єм будівель, у т.ч.:	м^3	376548,67
	- будівельний об'єм вище відм. 0,000	м^3	297323,67
	- будівельний об'єм нижче відм. 0,000	м^3	79225,0

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель: *згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «ВЕСТТ» - Держліцензія АЕ № 290123 (головний архітектор – Мельникова О.М. – Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000419; головний інженер – Кобилюк Г.К. – Кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000317) та наданий замовником: орієнтовна умовна висота будівлі – +73.25 м, поверховість – 24 поверхи.*

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: *відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» - 60% (відсоток забудови ділянки може бути збільшено за умови дотримання діючих протипожежних та санітарних норм).*

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): *відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та «Детального плану території у межах: вулиць Генуезька, Піонерська, Французький бульвар, Гагаринське плато в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 16.12.2015 р. № 27-VII.*

4.Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: *у відповідності з планувальними рішеннями «Детального плану території у межах: вулиць Генуезька, Піонерська, Французький бульвар, Гагаринське плато в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 16.12.2015 р. № 27-VII та відповідно до вимог п. 3.32 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): *до розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій будівель, які розміщені на суміжних земельних ділянках, до початку проектування, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів, який необхідно погодити згідно з чинним порядком, а також не передбачати розширення об'єктів за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки. При розробці проектної документації врахувати вимоги п.п. 2.21 - 2.34 та 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. та розробити розрахунок освітлення та інсоляції приміщень квартир та нежилих приміщень, які проектуються в комплексі 24-хповерхових житлових будинків з вбудованими торгово-офісними приміщеннями та дворівневим підземним паркінгом, та проектуємі і розміщені на суміжних земельних ділянках, відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р.: забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при входах в комплексі 24-хповерхових житлових будинків з вбудованими торгово-офісними приміщеннями та дворівневим підземним* паркінгом, на першому поверсі комплексу передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях житлового комплексу передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів. Запроектувати під'їзди до комплексу 24-хповерхових житлових будинків з вбудованими торгово-офісними приміщеннями та дворівневим підземним паркінгом з урахуванням об'єктів, які запроектовані, проектуються та існують на суміжних земельних ділянках. Запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинність 01.10.2011 р. та п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у підземному паркінгу та на парковках, які запроектовані у містобудівному розрахунку, наданим на розгляд до управління). Проектування вести відповідно з «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 р. № 122, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7–2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки і споруди. Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки і споруди. Будинки та споруди навчальних закладів», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2006 «Теплова ізоляція будівель». Зміна № 1 від 01.07.2013 р., ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму». ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2006 «Будівництво у сейсмічних районах України». Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з розміщення об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з розміщення комплексу 24-хповерхових житлових будинків з вбудованими торгово-офісними приміщеннями та дворівневим підземним паркінгом, двох трансформаторних підстанцій для обслуговування комплексу, з улаштуванням майданчиків: спортивного, грального, для відпочинку, _розворотнього майданчику для пожежних машин та благоустрою території (3-и черги будівництва), узгодити з власниками приміщень та будівель, розташованих на суміжних земельних ділянках, з власниками та/або користувачами суміжних земельних ділянок, на яких проектуються об'єкти нового будівництва._

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: _на нормативній відстані від існуючих житлових будинків, будівель і споруд, меж ділянки відповідно до п. 3.6* - 3.14 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7–2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»._

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: _згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Передбачити проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно з проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують._

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»: _при проведенні інженерних вишукувань керуватися вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»; дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради; до розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій будівель, які розміщені на суміжних земельних ділянках, до початку проектування, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. Відповідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листом 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, у тому числі ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів»._

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): _згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення: прилеглої території до багатоповерховий житловий комплекс з вбудованими приміщеннями громадського призначення та об'єктами соціального_

*обслуговування з підземним паркінгом, відповідно до державних будівельних норм відповідно з п. 3.15 - 3.16 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»; а також ремонту проїжджої частини вул. Генуезька, пров. Курортний, пров. Гагаринський, благоустрою прилеглої території, яка прилягає до проїжджої частини; виконати установку сучасних ліхтарів, установку лавок біля комплексу 24-хповерхових житлових будинків з вбудованими торгово-офісними приміщеннями та дворівневим підземним паркінгом, з установкою урн, по периметру території; дві трансформаторні підстанції для обслуговування комплексу запроектувати на нормативній відстані від меж земельної ділянки та на нормативній відстані від проектуємих будинків житлового комплексу; виконати улаштування дитячих гральних майданчиків молодшого, дошкільного та шкільного віку, майданчиків відпочинку дорослого населення, відкритої гостьової парковки на території, яка знаходиться в оренді ТОВ «Данлін», майданчика для господарських цілей; запроектувати розворотній майданчик для пожежних машин; провести висадку зелених насаджень: дерев, кущів хвойних та листяних, одно – та багаторічних квітників, газонів. 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 та УАМ від 26.03.2014 р. № 01-10/119/г).*

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: *експлуатувати існуючий проїзд та прохід з вул. Генуезької, пров. Курортного, пров. Гагаринського, а також запроектувати під'їзди до комплексу 24-хповерхових житлових будинків з вбудованими торгово-офісними приміщеннями та дворівневим підземним паркінгом з урахуванням об'єктів, які запроектовані, проектуються та існують на суміжних земельних ділянках. Забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при входах в комплексі 24-хповерхових житлових будинків з вбудованими торгово-офісними приміщеннями та дворівневим підземним паркінгом, на першому поверсі комплексу передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях житлового комплексу передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів.*

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: *запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України*

від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинність 01.10.2011 р. та п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у підземному паркінгу та на парковках, які запроектовані у містобудівному розрахунку, наданим на розгляд до управління).

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

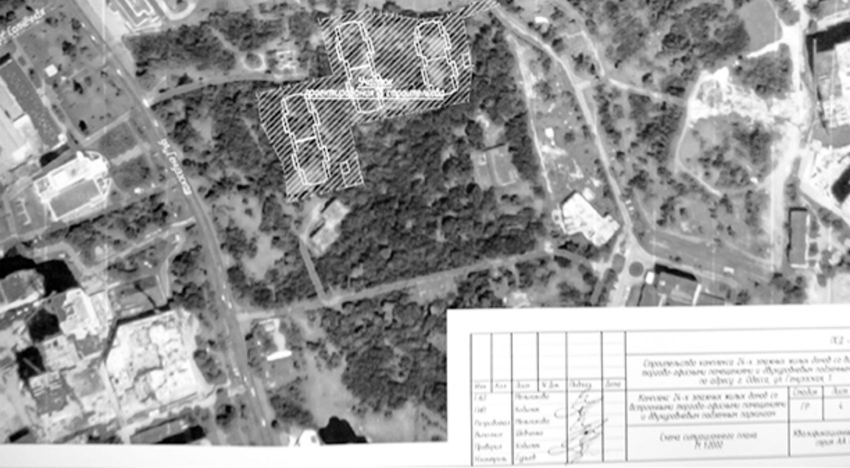
13.Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: *забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при входах в комплексі 24-хповерхових житлових будинків з вбудованими торгово-офісними приміщеннями та дворівневим підземним паркінгом, на першому поверсі комплексу передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях житлового комплексу передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів.*

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: *ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) та «Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» (далі – Порядок), затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109, зі змінами і 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, згідно ч. 8 ст. 29 Закону та пункту 1.3 Порядку, які зазначені вище.*

В.о. начальника управління
М.О. Шайденко «2» 05 2016 р.
М.П.

10-го апреля



Изм.	Кол.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	
ГАП		[illegible]				
ГИП		[illegible]				
Разработал		[illegible]				
Выполнил		[illegible]				
Проверил		[illegible]				
Н.контроль		[illegible]				

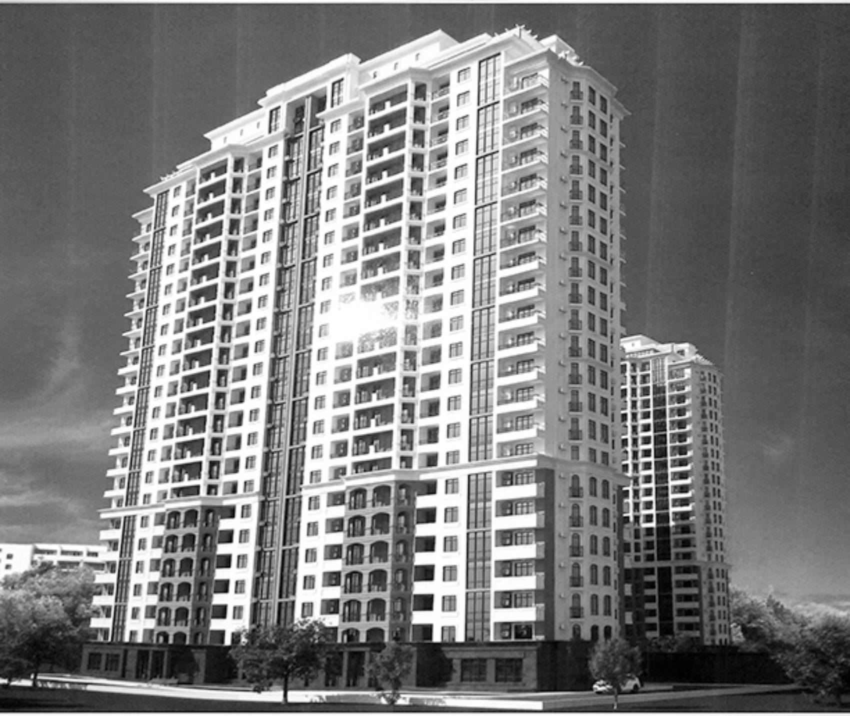
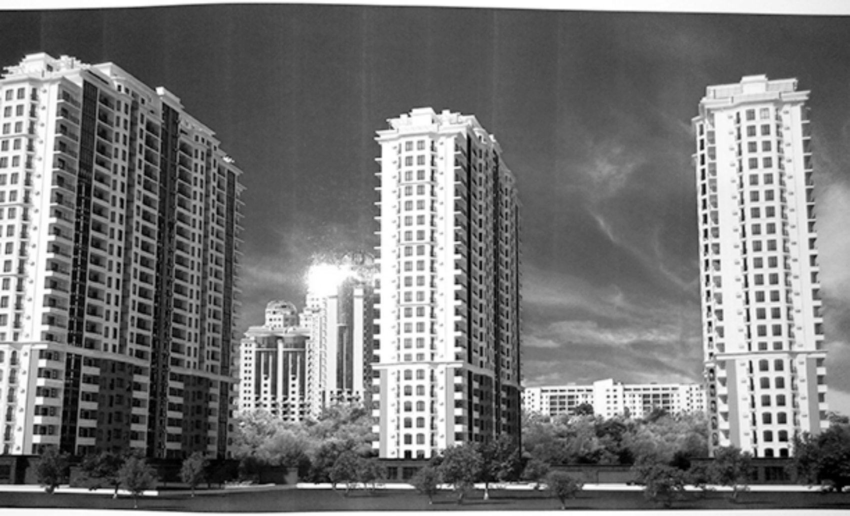
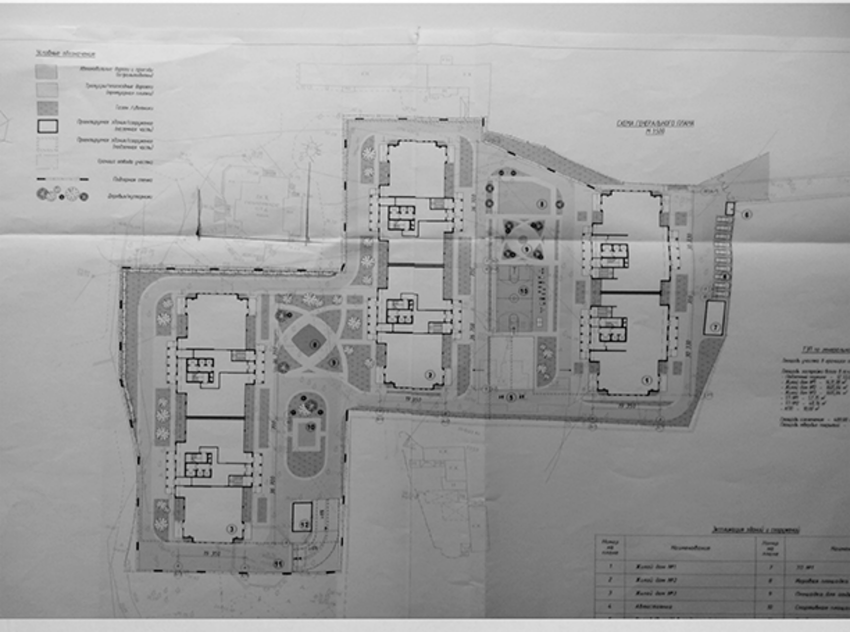
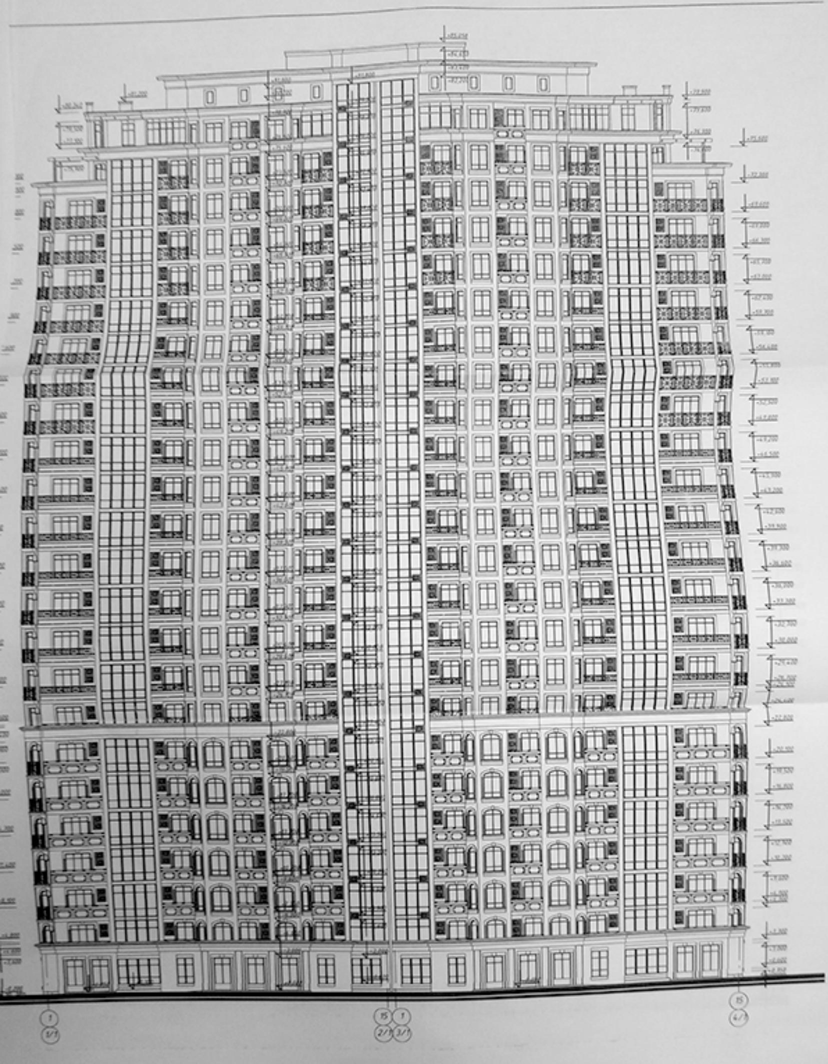
ПД -

Строительство комплекса 24-х этажных жилых домов со в
торгово-офисными помещениями и двухуровневым подземн
по адресу г. Одесса, ул. Генуэзская, 1

Комплекс 24-х этажных жилых домов со встроенными торгово-офисными помещениями и двухуровневым подземным паркингом

Стадия	Лист
ГР	4

Схема ситуационного плана М 1:2000

Кваліфікаційни
серія АА