

01-00/32
28.02.2017

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

№ 33
м. Одеса, Приморський район, пров. Тополиний, 17-а
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: *нове будівництво комплексу багатопверхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром «Акрополь» (розбиття на 4 черги (експлікація по генплану містобудівного розрахунку): будівля № 1 – 1-ша черга будівництва, будівля № 2 – 2-га черга будівництва, будівля № 1 – 3-тя черга будівництва; будівля № 4 – 4-та черга будівництва) (коригування).*
2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «Акрополь Білдінг», м. Одеса, Фонтанська дорога, 25, 65009, ідентифікаційний код юридичної особи: 38948422.*
3. Наміри забудови: *проектування будівництва комплексу багатопверхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром «Акрополь» та благоустрій території (розбиття на 4 черги (експлікація по генплану містобудівного розрахунку): будівля № 1 – 1-ша черга будівництва, будівля № 2 – 2-га черга будівництва, будівля № 1 – 3-тя черга будівництва; будівля № 4 – 4-та черга будівництва) (коригування).*
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, Приморський район, пров. Тополиний, 17-А.*
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:

- договір оренди землі від 20.08.2016 р. (далі – Договір), зареєстрований в реєстрі під № 306, згідно з яким Одеська міська рада, яка діє від імені Територіальної громади міста Одеси передала, а Товариство з обмеженою відповідальністю «Акрополь Білдінг» прийняло у строкове платне володіння, користування земельну ділянку площею 2,1447 га, кадастровий номер: 5110137500:46:002:0042, у т.ч. по угіддях: - капітальна одноповерхова – 0,1501 га; тимчасова – 0,0044 га; під спорудами – 0,0279 га; - під проїздами, проходами та площадками – 0,6955 га; - під зеленими насадженнями – 1,0374 га, яка розташована за адресою: м. Одеса, провулок Тополинний, будинок 17-А. Відповідно п. 2.2 Договору, об'єкт нерухомого майна, розташований за вищевказаною адресою, належать Товариству з обмеженою відповідальністю «Акрополь Білдінг», державна реєстрація права власності на який проведена у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 15.02.2014 року, номер запису про право власності: 4725188, на підставі Свідоцтва про право власності, індексний номер: 17999734, виданого 19.02.2014 року Реєстраційною службою Одеського міського управління юстиції Одеської області. Відповідно до п. 3.1 Договору, договір оренди землі укладено терміном на 25 років, для будівництва та обслуговування багатоквартирних житлових будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром. Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передана Товариству з обмеженою відповідальністю «Акрополь Білдінг», для будівництва та обслуговування багатоквартирних житлових будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром. Відповідно з п. 5.2 Договору – категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку);

- свідоцтво про право власності на нерухоме майно від 19.02.2014 року Серія САК № 199937, індексний номер: 17999734, згідно з яким об'єкт, розташований за адресою: м. Одеса, пров. Тополинний, 17-А, та в цілому складається з нежитлових будівель літ. Б – клуб (265,0 кв.м), літ. О – дитячий садок (171,40 кв.м), літ. Н – дитячий садок (176,0 кв.м), загальною площею 612,40 кв.м, дійсно належить Товариству з обмеженою відповідальністю «Акрополь Білдінг», на праві власності;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав та їх обтяжень від 19.02.2014 р., індексний номер витягу: 18000220, витяг надав: нотаріус Реєстраційна служба Одеського міського управління юстиції Одеської області; підстава надання витягу: заява з реєстраційним номером: 5454392, дата реєстрації заяви: 15.02.2014 р., заявник: Скляр Іван Іванович (уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 272001551101; об'єкт нерухомого майна: нежитлові будівлі; адреса: Одеська обл., м. Одеса, провулок Тополинний, будинок 17-А; Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна: номер, літера: Б, об'єкт нерухомого майна: клуб; загальна площа: 265,0 кв.м; номер, літера: О, об'єкт нерухомого майна: дитячий садок; загальна площа: 171,40 кв.м; номер, літера: Н, об'єкт нерухомого майна:

дитячий садок; загальна площа: 265,0 кв.м; **Актуальна інформація про право власності: Номер запису про право власності: 4725188; дата державної реєстрації: 15.02.2014 р.; державний реєстратор: Привалова Євгенія Євгенівна, Реєстраційна служба Одеського міського управління юстиції Одеської області; підстава виникнення права власності: свідоцтво про право власності, серія та номер: 17999734, виданий 19.02.2014, видавник: Привалова Є.Є., державний реєстратор реєстраційної служби Одеського міського управління юстиції Одеської області; підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 11044149 від 19.02.2014; форма власності: приватна; розмір частки: 1/1; власники: Товариство з обмеженою відповідальністю «Акрополь Білдінг», код ЄДРПОУ: 38948422, країна реєстрації: Україна;**

- протокол № 5 архітектурно-містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування Одеської міської ради від 09.07.2015 р., згідно з яким, окрім одного трьохсекційного та двох двохсекційних 24-поверхових житлових будинків, одного одnoseкційного 14-поверхового житлового будинку та 5-поверхового корпусу будівлі загального призначення за адресою: пров. Тополинний, 17-Б, передбачено на 1-шу чергу будівництва розміщення учбово-виховного комплексу у складі дитячого садка та школи I-II ступенів на 9 класів.

Також наданий Договір про взаємодію від 07.10.2016 р., укладений між Товариством з обмеженою відповідальністю «Акрополь Білдінг» та Приватним навчально-виховним комплексом «Вільна школа «АСТР», інд.номер: 26364610, який регулює правовідносини, що виникають між Сторонами у зв'язку з будівництвом на суміжних земельних ділянках за адресою: Фонтанська дорога, 25 та пров. Тополинний, 17-А, а також необхідністю взаємодії по одночасному введенню в експлуатацію зазначених об'єктів будівництва, а саме:

- комплексу багатоквартирних багатоповерхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром, за адресою: м. Одеса, пров. Тополинний, 17-А – здійснюється Товариством з обмеженою відповідальністю «Акрополь Білдінг»;
- будівель навчально-виховного комплексу, за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 25 – здійснюється Школою «АСТР» (реконструкція).

6. Площа земельної ділянки: 2,1447 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки: згідно з наданими замовником - договором оренди землі від 20.08.2016 р., який зареєстрований в реєстрі під № 306, кадастровий номер: 5110137500:46:002:0042 – для будівництва та обслуговування багатоквартирних житлових будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром, категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку).

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, земельна ділянка розміщена в зоні багатоквартирної забудови. Відповідно до «Детального плану території у межах: Фонтанська дорога, Черняхівського, Маршала Говорова, Піонерська у м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6933-VI, одна частка зазначеної земельної ділянки розміщена в зоні Ж-4 – змішана багатоквартирна житлова зона (від 9-16 поверхів) та громадська забудова, а друга частка зазначеної земельної ділянки – розміщена в зоні Ж-5 – зона змішаної забудови, яка передбачена для розміщення житлових будинків середньої та багатопверхової забудови. Відповідно з планом зонування території (зонинга) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, вказана вище земельна ділянка знаходиться в зоні – Ж-5п – в проектній зоні змішаної забудови, де можливе розміщення багатопверхових житлових будинків, поверховістю вище, ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: відповідно до нового Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка розміщена в зоні багатоквартирної забудови. Відповідно до «Детального плану території у межах: Фонтанська дорога, Черняхівського, Маршала Говорова, Піонерська у м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6933-VI, одна частка зазначеної земельної ділянки розміщена в зоні Ж-4 – змішана багатоквартирна житлова зона (від 9-16 поверхів) та громадська забудова, а друга частка зазначеної земельної ділянки – розміщена в зоні Ж-5 – зона змішаної забудови, яка передбачена для розміщення житлових будинків середньої та багатопверхової забудови. Відповідно з планом зонування території (зонинга) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, вказана вище земельна ділянка знаходиться в зоні – Ж-5п – в проектній зоні змішаної забудови, де можливе розміщення багатопверхових житлових будинків, поверховістю вище, ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів. Згідно з наданими замовником - договором оренди землі від 20.08.2016 р., який зареєстрований в реєстрі під № 306, кадастровий номер: 5110137500:46:002:0042 – для будівництва та обслуговування багатоквартирних житлових будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром, категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку).

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «Гефест» головний архітектор -

Коржов А.В. (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001933) та наданий замовником, орієнтовні техніко-економічні показники об'єкта:

По генплану:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	Площа ділянки	га	2,1451
2	Площа благоустрою, у тому числі:	га	2,1451
3	Площа забудови	м ²	5118,70
4	Площа покриття:	м ²	12180,60
5	Площа озеленення	м ²	4151,70
6	Кількість машиномісць на відкритих стоянках:	м/м	75

По будівлям:

№ п/п	Найменування	№1	№2	№3	№4	Усього по комплексу
1	Поверховість	24 пов.	24 пов.	24 пов.	5-14 пов.	-
2	Умовна висота будівлі	73,50 м	73,50 м	73,50 м	45,50 м	-
3	Загальна площа будівлі	27845,2м ²	27845,2м ²	37902,5м ²	11853,0м ²	105445,9м ²
4	Загальний будівельний об'єм, у тому числі:	115886,3 м ³	115157,4 м ³	150231,3 м ³	54207,9 м ³	435482,9 м ³
	- вище відм. 0.000	95649,9 м ³	95649,9 м ³	130045,5 м ³	44068,9 м ³	365414,2 м ³
	- нижче відм. 0.000	20236,4 м ³	19507,5 м ³	20185,8 м ³	10139,0 м ³	70068,7 м ³
5	Загальна площа квартир	19924,1 м ²	19924,1 м ²	26808,23 м ²	4432,5 м ²	71088,7 м ²
6	Площа квартир	19191,8 м ²	19191,8 м ²	25655,03 м ²	4241,7 м ²	66280,33 м ²
7	Площа літніх приміщень	732,3 м ²	732,3 м ²	1153,2 м ²	190,8 м ²	2808,6 м ²

8	Кількість квартир, у т.ч.:	282 кв.	282 кв.	397 кв.	90 кв.	1051 кв.
	- 1-кімнатних	124 кв.	124 кв.	193 кв.	81 кв.	522 кв.
	- 2-кімнатних	118 кв.	118 кв.	164 кв.	9 кв.	409 кв.
	- 3-кімнатних	20 кв.	20 кв.	20 кв.	-	60 кв.
	- 4-кімнатних	20 кв.	20 кв.	20 кв.	-	60 кв.
9	Площа нежилых приміщень (пл. вестибюлів, ліфтових холів, коридорів, тамбурів, сходових клітин, ліфтових шахт)	5099,7 м ²	5099,7 м ²	7179,6 м ²	2378,14 м ²	19757,14 м ²
10	Площа технічних приміщень	1820,9 м ²	2206,3 м ²	2558,7 м ²	1070,35 м ²	7656,25 м ²
11	Загальна площа Вбудованих приміщень громадського призначення	830,74 м ²	830,74 м ²	1148,74 м ²	4844,8 м ²	7655,02 м ²
12	Площа паркінгу, у тому числі:	5996,4 м ²	5801,0 м ²	5780,0 м ²	1070,35 м ²	15426,45 м ²
	- площа нижнього рівня	2998,2 м ²	2900,5 м ²	2890,0 м ²	-	8788,7 м ²
	- площа верхнього рівня	2998,2 м ²	2900,5 м ²	2890,0 м ²	2778,0 м ²	11566,7 м ²
13	Кількість машиномесць, у тому числі:	194 шт.	175 шт.	151 шт.	73 шт.	593 шт.
	- нижнього рівня	99 шт.	99 шт.	85 шт.	-	184 шт.
	- верхнього рівня	95 шт.	76 шт.	66 шт.	73 шт.	310 шт.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель: згідно з містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «Гефест» головний архітектор - Коржов А.В. (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001933) та наданий замовником: орієнтовна умовна висота будівель – № 1, № 2, № 3 – +73,50 м, поверховість – 24 поверхи, № 4 – до + 45,40 м, поверховість 5-14 поверхів, відповідно.
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: Фонтанська дорога, Черняхівського, Маршала Говорова, Піонерська у м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6933-VI.

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: Фонтанська дорога, Черняхівського, Маршала Говорова, Піонерська у м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6933-VI 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 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 нежилых приміщень, які проектуються в комплексі багатоповерхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром «Акрополь», та тих які проектуються 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., а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму житлових будинків, відповідно зі СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. 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: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглої території об'єкта проектування, для пересування інвалідів з вулиці, при входах в комплекс багатоповерхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром «Акрополь», на першому поверсі

передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях комплексу багатопверхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром «Акрополь» передбачити наявність гусеничних підйомників та ліфтів. Запроектувати під'їзди до багатоквартирного житлового будинку з вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом з урахуванням об'єктів, які запроектовані, проектується та існують на суміжних земельних ділянках. Розміщення дизельної та трансформаторної підстанції запроектувати на території, яка знаходиться в оренді Товариство з обмеженою відповідальністю «Акрополь Білдінг», на нормативній відстані від проектуємого комплексу багатопверхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром «Акрополь» та існуючих об'єктів, відповідно до вимог технічних умов ПАО «Енергозбережна компанія Одесаобленерго». При розробці проектної документації виключити розміщення відкритого майданчика загального користування для відпочинку – на генплані містобудівного розрахунку позиція № 9, так як, відповідно до «Детального плану території у межах: Фонтанська дорога, Черняхівського, Маршала Говорова, Піонерська у м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6933-VI, зазначена територія відноситься до ландшафтної-рекреаційної зони – Р-1, рекреаційної зони озеленених територій загального користування, а відповідно з планом зонування території (зонинга) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, вказана вище земельна ділянка знаходиться в зоні – Р-3п – рекреаційної зони озеленених територій загального користування. Також обов'язково необхідно виконати умови Договору про взаємодію від 07.10.2016 р., укладеним між Товариством з обмеженою відповідальністю «Акрополь Білдінг» та Приватним навчально-виховним комплексом «Вільна школа «АСТР», інд.номер: 26364610, на підставі протокол № 5 архітектурно-містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування Одеської міської ради від 09.07.2015 р., та який регулює правовідносини, що виникають між Сторонами у зв'язку з будівництвом на суміжних земельних ділянках за адресою: Фонтанська дорога, 25 та пров. Тополинний, 17-А, а також необхідністю взаємодії по одночасному введенню в експлуатацію зазначених об'єктів будівництва, а саме: комплексу багатоквартирних багатопверхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром, за адресою: м. Одеса, пров. Тополинний, 17-А – здійснюється Товариством з обмеженою відповідальністю «Акрополь Білдінг» та будівель навчально-виховного комплексу, за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 25 – здійснюється Школою «АСТР» (реконструкція). 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 чинності 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, наданого 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 В.1.2-2:2006 «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 багатопверхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром «Акрополь» (розбиття на 4 черги (експлікація по генплану містобудівного розрахунку): будівля № 1 – 1-ша черга будівництва, будівля № 2 – 2-га черга будівництва, будівля № 3 – 3-тя черга будівництва; будівля № 4 – 4-та черга будівництва) (коригування), узгодити з власниками приміщень та будівель, розташованих на суміжних земельних ділянках, з власниками та/або користувачами суміжних земельних ділянок, та/або ОСМД, у тому числі з приватним навчально-виховним комплексом «Вільна школа «АСТР».

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 проектною документацією, 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 комплексу багатопверхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром «Акрополь», 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. Фонтанська дорога, благоустрою прилеглої території, яка прилягає до проїжджої частини; виконати установку сучасних ліхтарів, установку лавок біля комплексу багатоквартирних багатопверхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром, з установкою урн, по периметру території; запроектувати трансформаторну та дизельну підстанції для обслуговування комплексу багатоквартирних багатопверхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром на нормативній відстані від меж земельної ділянки та на нормативній відстані від проектуємого комплексу та існуючих будівель; виконати улаштування дитячих гральних майданчиків молодшого, дошкільного та шкільного віку, майданчиків відпочинку дорослого населення, відкритої гостьової парковки на території, яка знаходиться в оренді ТОВ «Акрополь Білдинг», майданчика для господарських цілей; запроектувати розворотний майданчик для пожежних машин; провести висадку зелених насаджень: дерев, кущів хвойних та листяних, одно – та багаторічних квітників, газонів. Відновити, відповідно з «Детальним планом території у межах: Фонтанська дорога, Черняхівського,

Маршала Говорова, Піонерська у м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6933-VI, територію, яка відноситься до ландшафтно-рекреаційної зони – Р-1, рекреаційної зони озелених територій загального користування, та при розробці проектної документації виключити на зазначеній території розміщення відкритого майданчика загального користування для відпочинку – на генплані містобудівного розрахунку позиція № 9. 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. № 01-10/119/2).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: експлуатувати існуючий проїзд та прохід з Фонтанської дороги. 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: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглий території об'єкта проектування, для пересування інвалідів з вулиці, при входах в комплекс багатопверхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром «Акрополь», на першому поверсі передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях комплексу багатопверхових жилих будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром «Акрополь» 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 чинності 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, наданого 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: передбачити умови безперешкодного і зручного пересування маломобільних груп населення по прилеглий

території об'єкта проектування, для пересування інвалідів з вулиці, при входах в комплекс багатоповерхових житлових будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром «Акрополь», на першому поверсі передбачити крильця та пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, у приміщеннях комплексу багатоповерхових житлових будинків з підземним паркінгом, нежилими приміщеннями та офісно-торговим центром «Акрополь» 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.

Ці містобудівні умови та обмеження є внесенням змін до містобудівних умов та обмежень від 25.10.2016 р. № 01-06/1195, виданих управлінням за зверненням Товариства з обмеженою відповідальністю «Акрополь Білдінг».

Перший заступник
начальника управління
М.О. Шайденко



2017 р.



1	Жилой дом № 1 (1я очередь строительства)	24	-	Проектируемый
2	Жилой дом № 2 (2я очередь строительства)	24	-	Проектируемый
3	Жилой дом № 3 (3я очередь строительства)	24	-	Проектируемый
4	Жилой дом № 4 (4я очередь строительства)	5-14	-	Проектируемый
5	Площадка для мусорных контейнеров	-	84.00	Проектируемая
6	Площадка игр для детей	-	208.80	Проектируемая
7	Спортивная площадка	-	315.50	Проектируемая
8	Выезд (выезд) паркинга	-	-	Проектируемая
9	Открытая площадка общего пользования для отдыха	-	2188.60	Проектируемая
10	Открытая автостоянка на 10 мест	-	125.0	Проектируемая
11	Открытая автостоянка на 8 мест	-	190.0	Проектируемая
12	Открытая автостоянка на 7 мест	-	87.50	Проектируемая
13	Открытая автостоянка на 11 мест	-	137.50	Проектируемая
14	Открытая автостоянка на 4 места	-	50.0	Проектируемая
15	Открытая автостоянка на 17 мест	-	212.50	Проектируемая
16	Открытая автостоянка на 18 мест	-	225.0	Проектируемая
17	Административное здание	2	-	Существующее
18	Административное здание	2	-	Существующее
19	Территория международной свободной школы "АСТР"	1-3	-	Реконструируемая
20	Спортивное сооружение ОЮА Национальный университет Одесская юридическая академия	3	-	Существующее
21	Клинический госпиталь государственной пограничной службы Украины	1-5	-	Существующий
22	Территория жилой застройки	1-16	-	Существующая

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Поз. п/п	Обозначение	Кол-во	Ед. изм.	Примечание
1	Площадь участка	2,1451	га	
2	Площадь благоустройства	2,1451	га	
3	Площадь застройки	5118,7	м ²	
4	Площадь покрытий	12180,60	м ²	
5	Площадь озеленения	4151,40	м ²	
6	Количество машиномест на открытых автостоянках	75	мм	

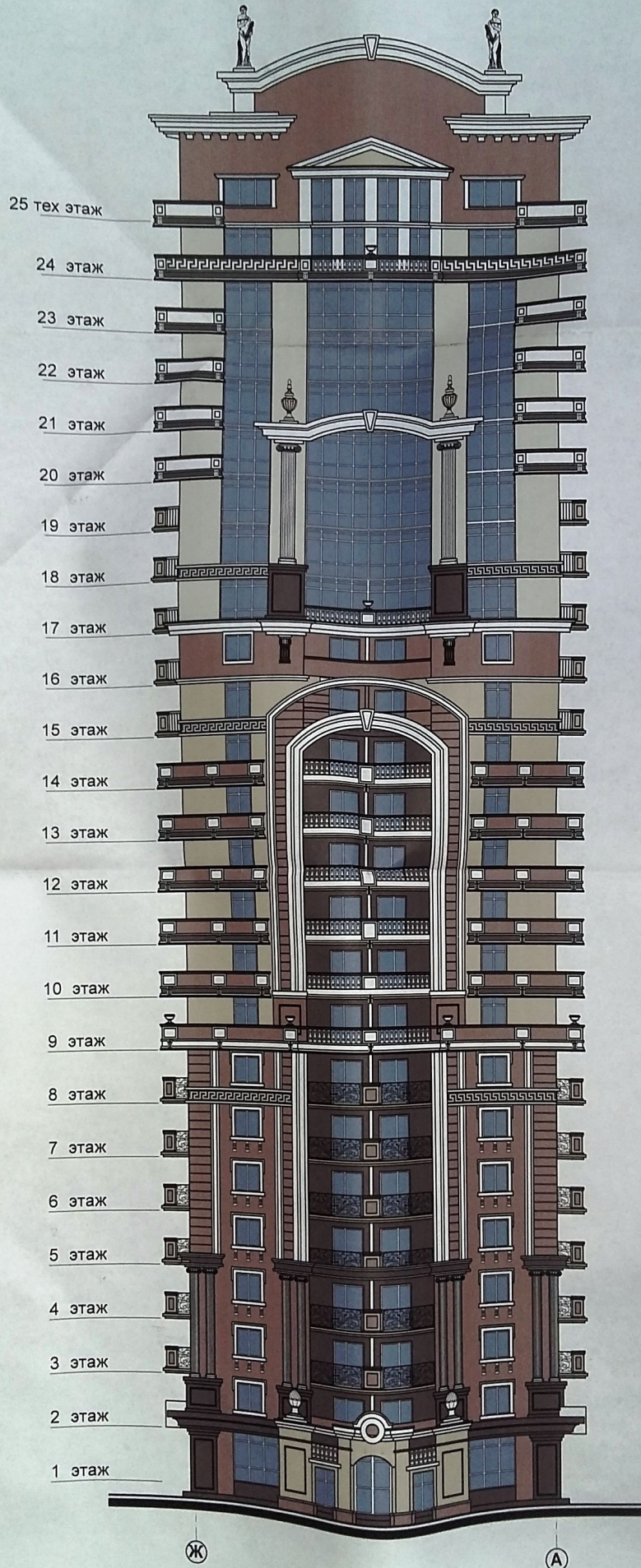
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ОБОЗНАЧ.	НАИМЕНОВАНИЕ
--- --	граница участка
— — —	красная линия
- - - -	граница очереди строительства паркинга
■ (фиолетовый)	проектируемые жилые здания
■ (серый)	проектируемые общественные здания
■ (розовый)	существующие общественные здания
■ (зеленый)	площадки для игр детей
■ (темно-зеленый)	площадки для занятия спортом
■ (светло-зеленый)	озеленение
■ (голубой)	твердое покрытие
□ (с цифрой 10)	открытая автостоянка

						05.02.2015-1/4-1					
						г. Одесса, Пригородный район, пер. Тополевый, Г.А.					
						Комплекс многоэтажных жилых домов с общественными паркингами					
						включая пешеходными и офисно-торговыми центром "Акрон"					
Имя	Кол.	Возраст	И.им.	Подпись	Дата	Имя	Кол.	Возраст	И.им.	Подпись	Дата
Григорьев	Корина	22				Степан	Влад	1			
						ИП 2					



Фасад в осях Ж-А



Фасад в осях 1-18



Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	05.02.2011
ГАП		Корнев				г.Одесса, Приморский район, пер. Тополиный Комплекс многоэтажных жилых домов с подземными нежилыми помещениями и офисно-торговым центром
						Жилый дом №1,2
						Стадия
						Лп