

01-06/74
25.04.2017

**Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки**

№ 76

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

Загальні дані:

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

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

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

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

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

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

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

6. Площа земельної ділянки: згідно з документами на землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, загальна площа земельної ділянки складає 3,8221 га. При цьому, площа земельної ділянки для проектування 1-ї черги будівництва складає – 1,0838 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

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

- відповідно до п.п. 5.2 п. 5 вищевказаного договору оренди земельної ділянки категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.03.15 (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови);

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

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): «План зонування території м. Одеси» (зонінг), затверджений рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, «Генеральний план м. Одеси», затверджений рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI.

9. Функціональне призначення земельної ділянки:

- відповідно до «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316- VII - проектна зона змішаної забудови (Ж-5), торгівельна зона (Г-6), проектна рекреаційна зона озелених територій загального користування (Р-3п);

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

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

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

За генпланом:

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

По об'єктам:

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

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

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель:

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

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

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відсоток забудови земельної ділянки розраховувати відповідно до вимог п. 3.8* та примітки 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Відповідно до містобудівного розрахунку, виконаному ТОВ «Инжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільяш А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) відсоток забудови земельної ділянки складає – 38,2%.

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

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: Відстань від об'єктів до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови необхідно прийняти відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.), ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди навчальних закладів» із змінами №№ 1, 2, 3, ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», з ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне забезпечення будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізованих трубопроводів», ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів», СНіП 2.04.01-85* «Внутрішній водопровід та каналізація», СНіП 2.04.05-91* «Опалення, вентиляція та кондиціонування», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд» та «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. При

розробці проектної документації з будівництва об'єктів у її складі необхідно розробити паспорти опорядження та фарбування фасадів будівель, які необхідно погодити згідно з чинним порядком. При проектуванні керуватися ДБН В.1.2-4-2006 «Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони) та ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Загальні положення». Планувальні обмеження необхідно приймати з урахуванням санітарно – захисних зон комунально – складських об'єктів, ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996 р. А саме: відповідно до табл. 7.9* протипожежні відстані від існуючої на суміжній земельній ділянці АГЗС з наземною ємкістю 10 м² до вікон житлових будівель прийняти відстань не менше 40 метрів. Згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленому УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році, дана територія потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинна перевищувати 50,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства. Також, при проектуванні необхідно врахувати санітарно – захисні зони від відкритих автостоянок легкових автомобілів та гаражів, які виходячи з кількості м/місь, становлять: 10 м до житлових та громадських будівель при кількості автомобілів до 10 шт.; 10 м до громадських будівель та 15 м до житлових будівель при кількості автомобілів до 50 шт.; 15 м до громадських будівель та 25 м до житлових будівель при кількості автомобілів до 100 шт.; 25 м до громадських будівель та 35 м до житлових будівель при кількості автомобілів до 300 шт.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд: мінімально допустимі відстані від об'єктів, що проектується до існуючих будівель і споруд необхідно приймати відповідно до п. 3.13, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів». При проектуванні врахувати наявність існуючої АГЗС, яка розташована на суміжній земельній ділянці. Відповідно до табл. 7.9* протипожежні відстані від існуючої на суміжній земельній ділянці АГЗС з наземною ємкістю 10 м² до вікон житлових будівель прийняти відстань не менше 40 метрів.

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

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

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): у складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до «Правил благоустрою території міста Одеси», затверджених рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями та ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території». А саме: улаштування, реконструкцію та ремонт мережі вулиць та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердого покриття, зовнішнє освітлення, зливової каналізації, благоустрій та озеленення, встановлення вуличних меблів. Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Інжиниринг – Жилстрой» (директор – Ільяш А.В., керівник ВКБ – Шарко П.П., ГАП – Асланова Н.М., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000093) – на ділянці передбачено улаштування дитячих та спортивних майданчиків з відповідним обладнанням, господарських майданчиків, майданчиків для тихого відпочинку, з встановленням урн та лав, а також улаштування спеціальних майданчиків з асфальтовим покриттям для встановлення контейнерів для збору сміття. Вільна від забудови територія підлягає озелененню. А саме: висаджуються декоративні дерева та кущі, а також трав'яний газон. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777).

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

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

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: не має.

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

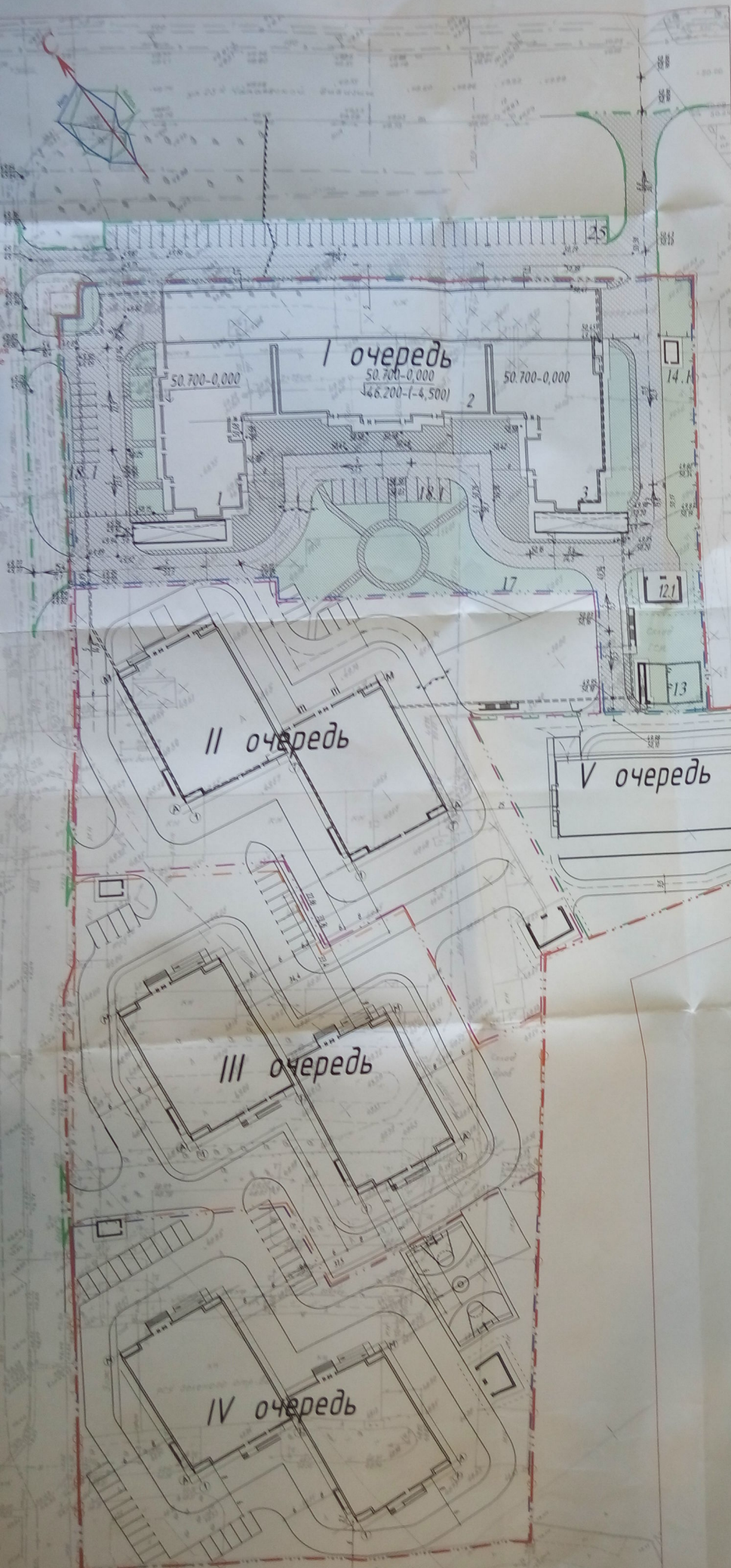
Ці містобудівні умови і обмеження надані відповідно до: ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», наказу Міністерства регіонального розвитку будівництва і житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та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

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

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



« 25 » 04 2017 р.



2	Жилой дом №2	23	1557,0	
3	Жилой дом №3	23	1123,0	
12.1	Трансформаторная подстанция 1	1	54,5	
13	Нагнетная станция и пожарный резервуар	-	18,1	
14.1	Помещение охраны	1	17,7	
Итого:			3917,3	

Ведомость площадок

Номер на плане	Наименование	Тип	Площадь, м ²	Примечания
I очередь строительства				
17	Площадка для отдыха	пл. озон	1081,00	
18.1	Открытая гостевая стоянка автомобилей	пл.	137,50	
25	Открытая гостевая стоянка автомобилей	пл.	630,0	

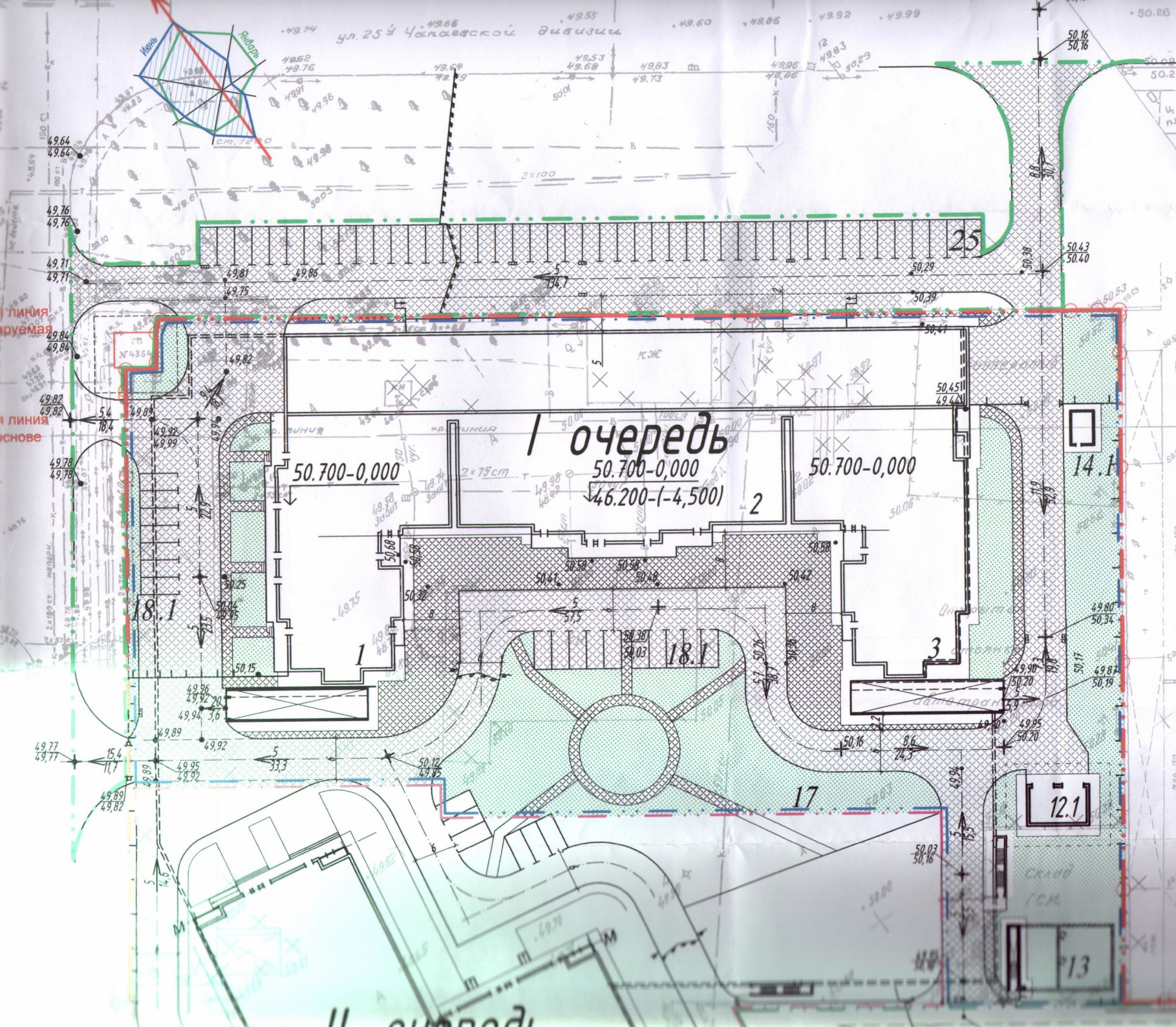
Основные показатели генплана

Наименование	Един. изм.	Кол-во
1. Площадь участка в границах аренды	м ²	38220,79
2. Площадь участка I-й очереди строительства	м ²	10838,00
3. Площадь застройки	м ²	4140,00
4. Площадь благоустройства территории:	м ²	6698,00
в т.ч. - площадь озеленения	м ²	2312,00
- площадь твердых покрытий	м ²	4386,00
5. Плотность застройки	%	38,2
6. Процент озеленения	%	21,3
7. Благоустройство прилегающей территории - площадь твердых покрытий	м ²	1913,0

Условные обозначения

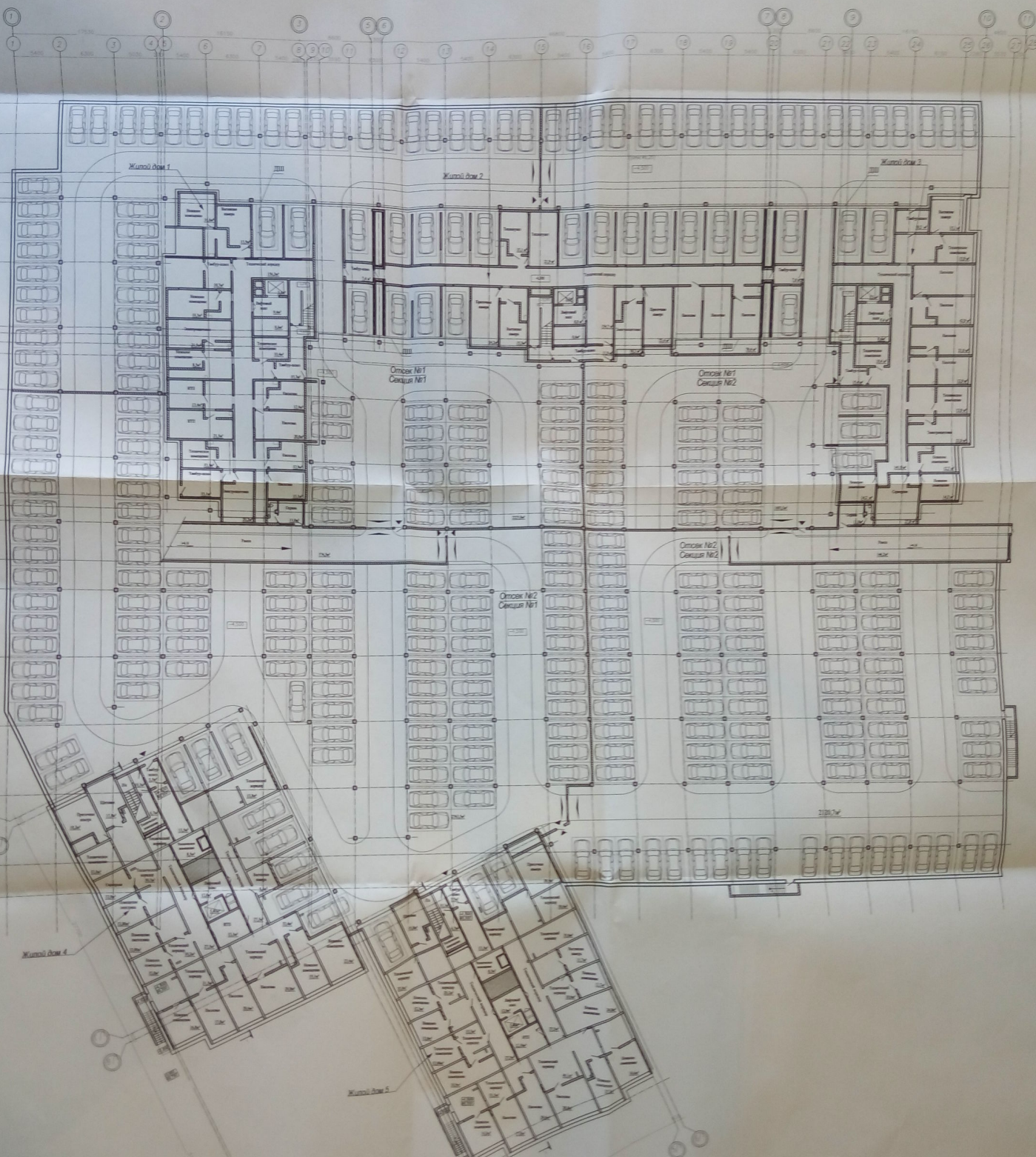
- граница участка предполагаемой аренды
- I очередь строительства
- II очередь строительства
- III очередь строительства
- IV очередь строительства
- V очередь строительства
- граница благоустройства прилегающей территории

078-00-ГП				
Спроектированы жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями для обслуживания населения, подвальные и полуподвальные помещения на первом этаже. Временный план I очереди строительства				
Генеральный план		Стадия	Лист	Листов
Схема генплана		ГР	3	
М 1:500		300 "Ижмарини-Жилстрой"		



14.1	Помещение охраны
	Ведом
Номер на плане	Наименование
	I очередь строительства
17	Площадка для отдыха
18.1	Открытая гостевая стоянка
25	Открытая гостевая стоянка

	Основные
	Наименование
1.	Площадь участка в границах
2.	Площадь участка 1-й очереди
3.	Площадь застройки
4.	Площадь благоустройства
5.	Плотность застройки
6.	Процент озеленения
7.	Благоустройство прилегающей территории



Условные обозначения:

- ② - блокировочные оси
- ① - оси подземного гаража
- ③ - оси жилых домов

Жилой дом №1:
Помещения подвала:

общ. S помещ. - 460,10 м², в т.ч.:
 S тех.пом. - 326,90 м²
 S общ.пользов. - 73,10 м²
 S лифт.шахт - 13,70 м²
 S неж.пом. - 44,40 м²

Жилой дом №2:
Помещения подвала:

S общ.помещ. - 404,20 м², в т.ч.:
 S тех.пом. - 349,30 м²
 S общ.пользов. - 41,20 м²
 S лифт.шахт - 13,70 м²

Жилой дом №3:
Помещения подвала:

S общ.помещ. - 415,70 м², в т.ч.:
 S тех.пом. - 303,50 м²
 S общ.пользов. - 57,20 м²
 S лифт.шахт - 13,70 м²
 S неж.пом. - 41,30 м²

019-01.02.02.19-AP									
Строительство жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подвалами и парковками на участке ул. Баренцкая, 27а, в г. Омске (1 очередь строительства)									
Дом	Жил. №1	Жил. №2	Жил. №3	Подвал	Парковка				
Подземный гараж						Статус	Лист	Листов	
						ГР	С		



лист 4