

01-06/21  
15.05.2014

**Містобудівні умови і обмеження  
забудови земельної ділянки**

*№ 89*

м. Одеса, Малиновський район, вул. Шота Руставелі, 29, (будинок будівельний №1-А) у жилкому районі 1-6 «Ближні Млини».  
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

**Загальні дані:**

1. Назва об'єкта будівництва: житловий будинок будівельний №1А з вбудованими нежитловими приміщеннями.
2. Інформація про замовника: ТДВ «Виробниче будівельно-монтажне об'єднання "Одесбуд», 68045, м. Одеса, вул. Преображенська, 33.
3. Наміри забудови: будівництво житлового будинку будівельний №1А з вбудованими нежитловими приміщеннями.
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, вул. Шота Руставелі, 29, (будинок будівельний №1-А) у жилкому районі 1-6 «Ближні Млини».
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: договір оренди землі від 11.04.2017р. на земельну ділянку площею 0,7149 га, за адресою: вул. Шота Руставелі, 29, кадастровий номер 5110137300:49:003:0013, терміном на 5 років для проектування, будівництва та обслуговування житлових будинків (будівельні №№ 1«А», 1«Б», 1«В») з вбудованими нежитловими приміщеннями; витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, індексний номер витягу 84824764, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1222395551101 на земельну ділянку площею 0,7149 га, за адресою: вул. Шота Руставелі, 29, рішення виконкому Одеської міської ради від 31.07.2014р. №173 про затвердження договору про пайову участь замовника у

створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури між виконавчим комітетом Одеської міської ради та ТДВ «Виробниче будівельно-монтажне об'єднання "Одесбуд» при будівництві житлових будинків (будівельні №№ 1«А», 1«Б», 1«В») з вбудованими нежитловими приміщеннями за адресою: вул. Шота Руставелі, 29.

6. Площа земельної ділянки: 0,7149 га, (відповідно договору оренди землі від 11.04.2017р.).

7. Цільове призначення земельної ділянки: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): Генеральний план м. Одеси, затверджений рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р., та плану зонування території (зонінгу), затвердженого рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 року. Відповідно зонінгу – зона Ж-5п, проектні зони змішаної забудови. зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище п'яти, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення).

9. Функціональне призначення земельної ділянки: резервні землі під багатоквартирну житлову та громадську забудову.

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

- площа земельної ділянки	0,248га;
- площа забудови	776,37 м <sup>2</sup> ;
- площа твердих покриттів	1205,0 м <sup>2</sup> ;
- площа озеленення	624,0 м <sup>2</sup> ;
- кількість паркувальних місць	8 м/м;
- загальна кількість квартир	78 шт;
у т.ч. – однокімнатних	19 шт;
– двокімнатних	59 шт;
- площа квартир	4418,26 м <sup>2</sup> ;
- площа літніх приміщень	319,02 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа квартир	4737,28 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа вбудованих нежитлових приміщень:	115,25 м <sup>2</sup> ;
у т.ч. - приміщення домоуправління	69,18 м <sup>2</sup> ;
- приміщення для роботи з дітьми	46,07 м <sup>2</sup> ;
- корисна площа приміщення домоуправління	66,62 м <sup>2</sup> ;
- корисна площа приміщення для роботи з дітьми	43,51 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа вбудованих нежитлових	

приміщень в цокольному поверсі для роботи з населенням	578,73 м <sup>2</sup> ;
- будівельний об'єм	27483,41 м <sup>3</sup> ;
у т.ч. – надземної частини	25154,3 м <sup>3</sup> ;
- підземної частини	2329,11 м <sup>3</sup> .

### **Містобудівні умови та обмеження:**

1. Гранично допустима висота будівель: 10-поверхів, загальною висотою до – 39м, умовна висота – 28,5м.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: визначити відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень», з урахуванням нормативної місткості прибудинкових майданчиків для житлової забудови в межах проектування, умов інсоляції та суміжної території.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): 450 люд/га, відповідно до вимог п. 3.7 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень».

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й 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 згідно з ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» (п. 7.32), ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7–2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, Відповідно до постанови 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.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» п. 3.13, додаток 3.1 (проти пожежної вимоги), «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» п. 4.6., ДБН В.1.1.7–2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: відповідно до ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» додатки 8.1, 8.2.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": згідно з ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва" дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку згідно з ТУ управління інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): передбачити заходи щодо благоустрою прилеглої території згідно з ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в інспекції з благоустрою міста та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777). Передбачити зовнішнє освітлення та мостіння ділянки.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: Виключення лівого повороту автотранспорту при виїзді на магістральні вулиці, виїзди та під'їзди до об'єктів з сторони загальноміських магістралей через мережу місцевих проїздів, запроектувати під'їзди до будівлі завширшки не менше 3,5 м., 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». Проектні рішення виконати відповідно з ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: Запроектувати нормативну кількість паркувальних місць відповідно до вимог пп. 7.50, 7.51 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень».

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 маломобільних груп населення».

Ці містобудівні умови і обмеження надані відповідно до: «Порядку вирішення питань розміщення об'єктів містобудування та надання вихідних даних для їх проектування» (розділ Правил забудови м. Одеси), затверджених рішенням Одеської міської ради від 07.10.2009 р. № 4709-V, «Порядку надання містобудівних умов і 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 та від 20.05.2013 р. №199.

Містобудівні умови і обмеження є чинними: до завершення будівництва, згідно пункту 1.3 Порядку, якого зазначено вище.

Начальник управління  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради



О.Д. Голованов

« 15 » 05 2017 р.

М.П.

