



✉ вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

✉ ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
☎ 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

05.09.2017 № 01-06/445

на № _____ от _____

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки

№ 198

м. Одеса, Київський район, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами, вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком (перша черга будівництва).

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «ХАНБЕР ТРЕЙД» (директор – С.В. Савченко), 65014, м. Одеса, вул. Віри Інбер, 5., офіс 1

3. Наміри забудови: будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами, вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення та дитячим садком (перша черга будівництва). А саме: будівництво багатоповерхового 1-секційного житлового будинку (позиція № 1 за генпланом) з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення, даховою котельною та однорівневим підземним паркінгом (позиція № 3 за генпланом).

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова.

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

006310

- договір оренди землі від 24 травня 2017 р., зареєстрований в реєстрі за № 149, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 1,8595 га, що розташована за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова (кадастровий номер: 5110136900:10:001:0001), надана в оренду ТОВ «ХАНБЕР ТРЕЙД», строком на 5 років, з цільовим призначенням - для подальшого проектування та будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими громадськими приміщеннями;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, який сформовано приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. 24 травня 2017 р., індексний номер витягу: 87964178, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 1,8595 га, кадастровий номер: 5110136900:10:001:0001, що розташована за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога ріг вул. Акад. Філатова, надана на правах оренди ТОВ «ХАНБЕР ТРЕЙД», строком до 24 травня 2022 р., з цільовим призначенням - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку. 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 1,8595 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

- згідно з договором оренди земельної ділянки від 24 травня 2017 р., зареєстрованим в реєстрі за № 149, цільове призначення земельної ділянки - для подальшого проектування та будівництва багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом та вбудованими громадськими приміщеннями;

- 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.02.03 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку);

- згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, який сформовано 24 травня 2017 р., індексний номер витягу: 87964178 – 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): «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-5п), проектна зона громадської забудови (Гп);

- згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V – території громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

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

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502):

За генпланом:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки у межах оренди	га	1,8595
2	Площа забудови першої черги будівництва	м ²	1646,1

По об'єкту:

№ з/п	Найменування	Од. вим.	Показник
1	Загальна площа будівлі	м ²	21581,10
2	Кількість квартир, у т.ч.:	шт.	212
	однокімнатних	шт.	92
	двокімнатних	шт.	100
	трикімнатних	шт.	20
3	Площа квартир	м ²	11119,30

4	Площа літніх приміщень, з урахуванням коеф.	м ²	328,20
5	Загальна площа квартир	м ²	11447,50
6	Загальна площа офісних приміщень	м ²	1401,70
7	Корисна площа офісних приміщень	м ²	1396,80
8	Загальна площа приміщень для роботи з дітьми	м ²	686,90
9	Корисна площа приміщень для роботи з дітьми	м ²	175,37
10	Загальна площа приміщень творчих майстерень	м ²	175,37
11	Корисна площа приміщень творчих майстерень	м ²	175,37
12	Загальна площа підземного паркінгу	м ²	2298,30
13	Загальна площа пандусів	м ²	105,80
14	Площа машино/місць	м ²	565,1
15	Кількість машино/місць у підземному паркінгу	м ²	29
16	Будівельний об'єм житлового будинку, у т.ч.:	м ³	75410,10
	- будівельний об'єм вище відм. 0,000	м ³	65925,70
	- будівельний об'єм нижче відм. 0,000	м ³	9484,40

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель:

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ ТОВ «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502):

- багатоповерховий 1-секційний житловий будинок (позиція № 1 за генпланом) з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення, гранично допустима висота якого складає біля +82,580 м, та однорівневий підземний паркінг (позиція № 3 за генпланом). При подальшому проектуванні гранично допустиму висоту будівлі необхідно прийняти (уточнити) з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та 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».

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): при проектуванні щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 3.7 та приміток 1-5 та п. 3.8* 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». При цьому, відповідно до діючої містобудівної документації, ширина вулиць у межах червоних ліній складає:

- вул. Акад. Філатова – 35 метрів,
- Люстдорфська дорога (на ділянці від 1-ї станції Люстдорфської дороги до площі Толбухіна) – 50 метрів;

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.1.1-7-2016 «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-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 «Пожжежна автоматика будівель та споруд» та «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів».

затвердженням Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будинках. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями, поверхами, протипожежними відсіками та секціями; зменшенням пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч. й облицювань), конструкцій, елементів систем електропроводки, що застосовуються у приміщеннях і на шляхах евакуації; зменшенням вибухопожежної та пожежної небезпеки технологічного процесу, використанням засобів, що перешкоджають розливанню та розтіканню горючих рідин; застосуванням систем протипожежного захисту (автоматичних систем пожежогасіння, систем протидимного захисту), а також інших інженерно – технічних рішень. У складі проектної документації 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. Згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленим 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 КНС – 15 м, ГРП та ШРП – 10-15 м, ТП – 3 м, відкритих автостоянок легкових автомобілів та гаражів, які виходячи з кількості м/місць, 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 проектуються, до існуючих будинків та споруд: мінімально допустимі відстані від об'єктів, що проектуються до існуючих будівель і споруд необхідно приймати відповідно до п. 3.13, п. 3.16, табл. 2, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92**

«Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та розділів 4 та 6, п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів». При цьому, під час проектування слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між запроектованим об'єктом та існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: дотриманням протипожежних відстаней між існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках та запроектованим об'єктом; зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях, у т. ч. облицювання, оздоблення, опорядження фасадів будинку, а також у покриттях; застосуванням конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоди поширення пожежі між будівлями (влаштування протипожежних стін, обмеження площі віконних та інших прорізів у зовнішніх стінах або використання вогнестійкого скління віконних прорізів, протипожежних завіс, тощо).

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: охоронювані зони інженерних комунікацій слід розрахувати відповідно до додатків 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, а також улаштування спеціальних майданчиків з асфальтовим покриттям для встановлення контейнерів для збору сміття. Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502) – благоустрій території всього комплексу містить озеленення території з улаштуванням газонів та посадкою нових дерев, улаштування пішохідних алей та доріжок, розташування майданчиків для ігор дітей молодшого та шкільного років, майданчиків для занять

спортом з відповідним обладнанням, майданчиків для відпочинку дорослого населення, господарських майданчиків. Вільна від забудови територія підлягає озелененню, шляхом улаштування газонів та квітників, висадження дерев та кущів. Існуючі зелені насадження максимально зберігаються. 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 «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502) ділянка має в'їзди/виїзди на Люстдорфську дорогу та вул. Акад. Філатова. Пішохідний рух у межах ділянки здійснюється по тротуарам існуючих магістральних та житлових вулиць. В середині ділянки передбачаються проїзди та пішохідні доріжки (тротуари) з фігурних елементів мостіння, збереження транспорту мешканців житлових будинків та гостей передбачається за рахунок відкритих автостоянок та підземних паркінгів.

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 «ДА ВІНЧІ ГРУП» (архітектор – Гончар В.А. кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000502) зберігання автомобілів мешканців житлових будинків та гостей передбачається на відкритих автостоянках та у підземних паркінгах.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: при проектуванні керуватися Законом України «Про охорону культурної спадщини», науковою роботою «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси» (НДІ пам'ятників охоронних досліджень - м. Київ, 2008 р.), ДБН Б.2.2-2-2008. Відповідно до ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини» якщо під час проведення будь-яких земляних робіт буде знайдено знахідку археологічного чи історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний призупинити їх подальше проведення та на протязі доби оповістити про знахідку орган охорони культурної спадщини.

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».

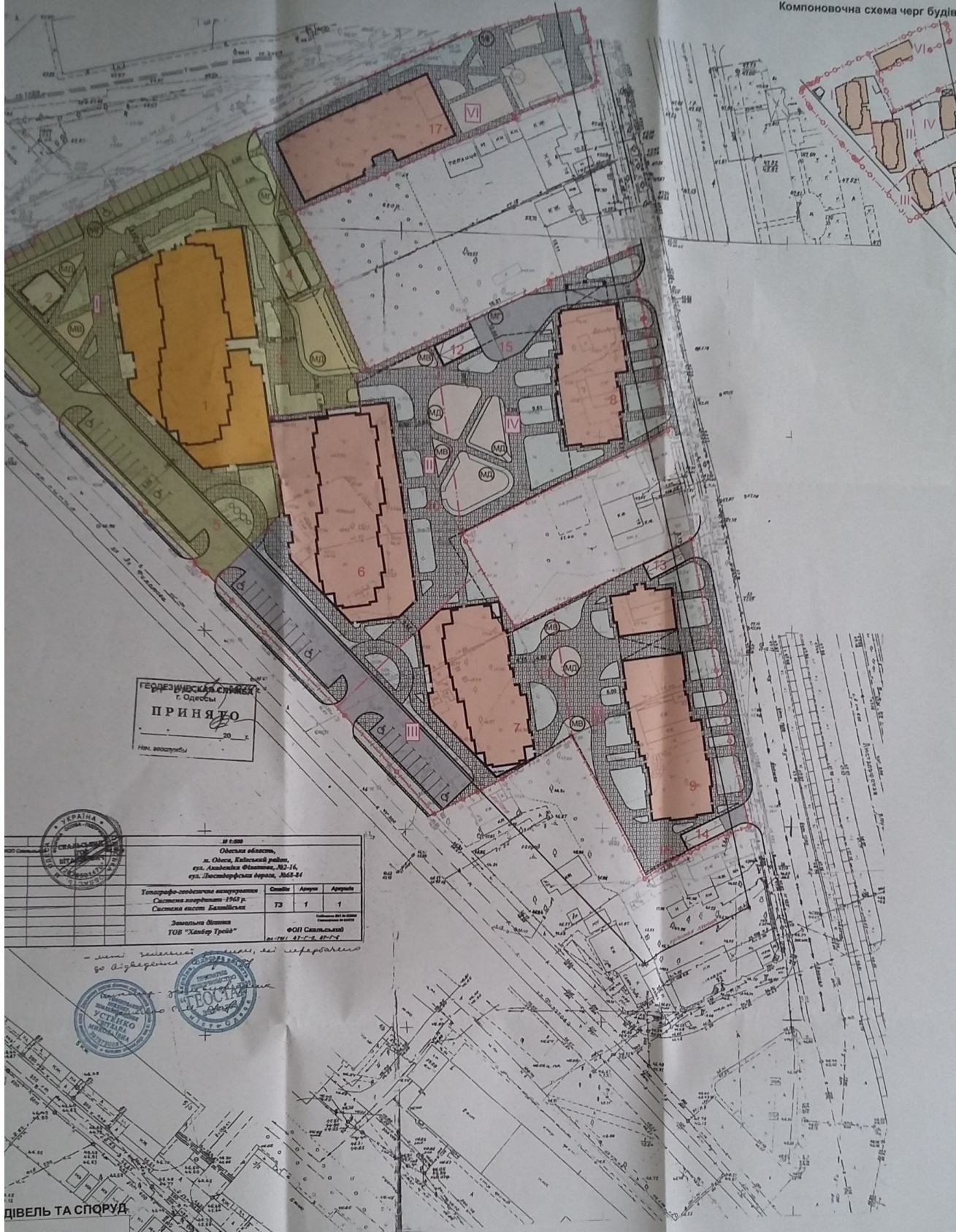
Ці містобудівні умови і обмеження надані відповідно до: ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», наказу Міністерства регіонального розвитку будівництва і житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та 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.

Перший заступник
начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради
М.О. Цайденко



« 05 » 09 2017 р.

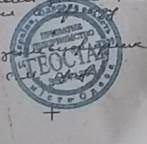


ГЕОДЕЗИЧЕСКАЯ СЛУЖБА
г. Одессы
ПРИНЯТО
Масштаб 1:2000



Одесская область, г. Одесса, Районный район, ул. Академическая Физкультуры, №3-14, ул. Пастерфская дорога, №63-64			
Топографо-геодезические материалы	Степень	Апрель	Апрель
Система координат: 1963 г.	73	1	1
Система высот: Балтийская			
Заказчик: ООО "Хантер Трейд"	ФОН Сметельский		
	№1-781 41-7-9 81-7-9		

— линия застройки территории, для пересечения



БІЛІСТЬ ТА СПОРУД

Найменування

Будівля №1 з будівельно-виробничими господарськими

20м/м

вул.

Будівля №2 з будівельно-виробничими господарськими

Будівля №3 з будівельно-виробничими господарськими

Будівля №4 з будівельно-виробничими господарськими

Будівля №5 з будівельно-виробничими господарськими

52м/м

42м/м

вул.

вул.

вул.

Умовні позначення

- підвірна стіна
- межа ділянки проектування
- координатна вісь будівель та споруд
- контури надземної частини будівель та споруд
- контури підземної частини будівель та споруд

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ЗА ГЕНЕРАЛЬНИМ П.

№ п/п	Найменування показника	Од. виміру	Кількість	Примітка
1	Площа земельної ділянки в межах землекористування	га	1,8595	
2	Загальна площа забудови	м²	6 153,98	
3	Площа твердого покриття	м²	9 727,6	
4	Площа озеленення	м²	2 713,22	

ОД-ЛЮС-02 - ГП

Житловий комплекс з підземними парковками, в забудовуванням розміщеними громадськими та дітями апартами в Одесі, Київській районі, Пастерфська, Академіка Фізкультури

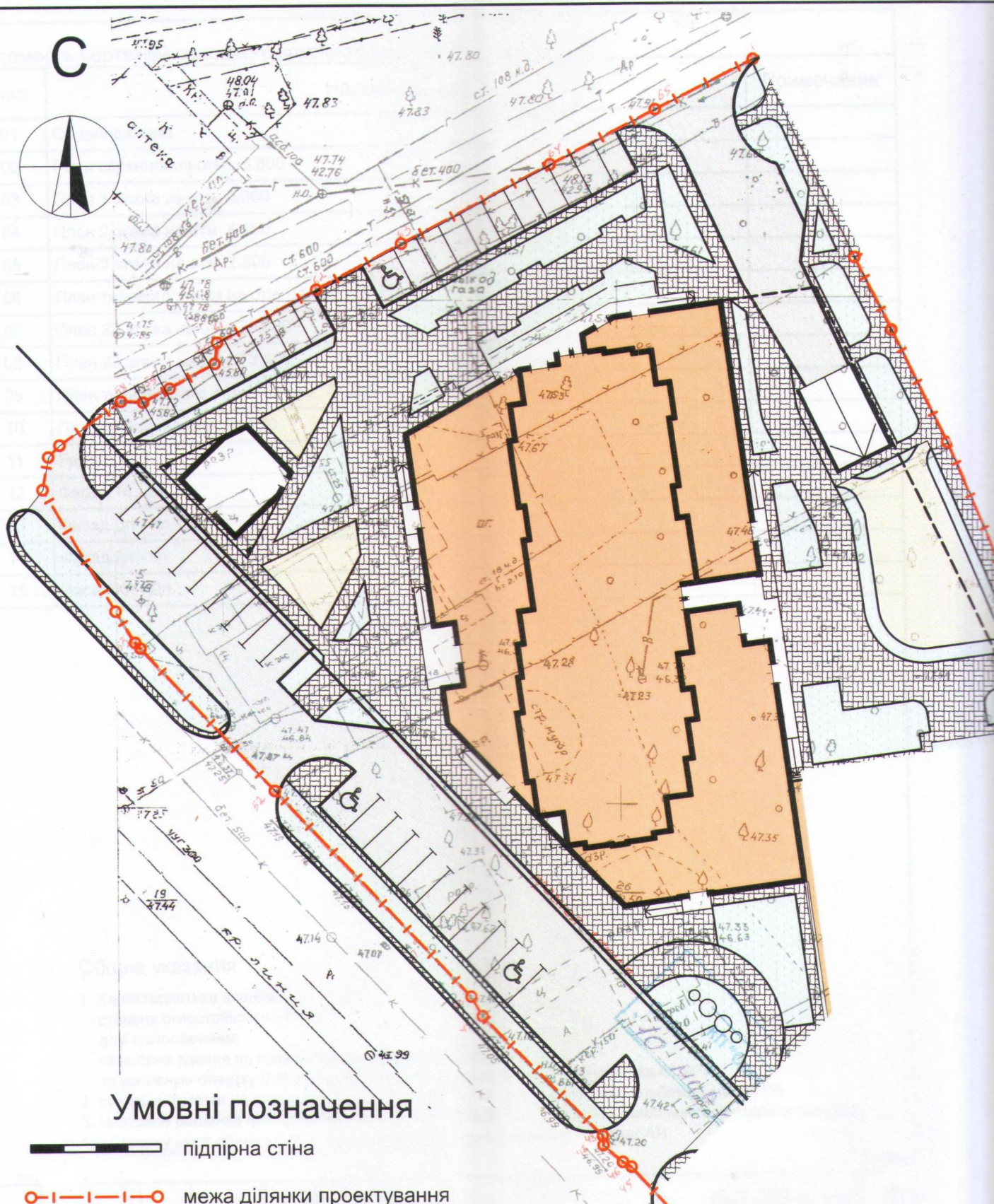
Зм.	Курс	Арх.	№ ар.	Парк.	Дата
ГП	Генер.				08.17
ГП	Генер.				08.17
Парк.	Генер.				08.17
Висновок	Мастер				08.17
Примітка	Примітка				08.17

Генеральний план

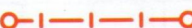
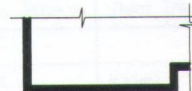
Схема генерального плану М 1:500

ГП1

ТОБ "Дн



Умовні позначення

-  підпірна стіна
-  межа ділянки проектування
-  координатійні вісі будівель та споруд
-  контури надземної частини будівель та споруд
-  контури підземної частини будівель та споруд

