



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Гоголя,10

723-07-35; 723-03-38;

e-mail: uag3@omr.gov.ua

13.07.2020 № 04-13/220/304

на № 307-2109 от

пану Борису

За дорученням в.о. першого заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі – департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит, що був надісланий через сайт «Доступ до Правди» 07.07.2020 р. (вх. № ЗПІ-2109 від 07.07.2020 р.) стосовно забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1-б, у т.ч. надання копій містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва за вищевказаною адресою.

У межах компетенції повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва – реконструкція незавершеного будівництвом об'єкту готельного комплексу, без зміни цільового призначення, з розміщенням ресторану та приміщеннями для обслуговування населення за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Львівська, 1, 1-Б, 1-К від 25.06.2018 р. № 01-07/174. Замовник будівництва – гр. Хаджізаде Рашад Ровшан Огли, гр. Хаджі Зада Ровшан.

Копію на 4-х аркушах додаємо.

З повагою,

заступник
директора департаменту

І.В. Тітов



✉ 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

№ _____
на № _____ от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління архітектури та містобудування Одеської міської ради
(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

25.06.2018 № 01-02/184

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція незавершеного будівництвом об'єкту готельного комплексу, без зміни цільового призначення, з розміщенням ресторану та приміщеннями для обслуговування населення.

(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція незавершеного будівництвом об'єкту готельного комплексу, без зміни цільового призначення, з розміщенням ресторану та приміщеннями для обслуговування населення за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Львівська, 1, 1-Б, 1-К.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Хаджізаде Рашад Ровшан Огли, що мешкає у м. Баку Азербайджанської Республіки за адресою зі слів: вул. Н. Нариманова, 127, кв. 42.

Хаджі Зада Ровшан, який зареєстрований та проживає у м. Баку Азербайджанської Республіки за адресою зі слів: вул. А. Саххат, 25, кв. 48.

(інформація про замовника)

3. Згідно з договором купівлі – продажу земельної ділянки від 13.06.2013 р., зареєстрованим у реєстрі за № 467, земельна ділянка, загальною площею 0,0651 га, кадастровий номер 5110136900:34:012:0216, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1-Б, належить на праві приватної власності гр. Хаджізаде Рашад Ровшан Огли, для експлуатації та обслуговування готельного комплексу. Основна категорія за цільовим призначенням, до якої відноситься вищевказана земельна ділянка – землі житлової та громадської забудови.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чернягіною Н.С. 13.06.2013 р., індексний номер витягу: 4812889, земельна ділянка, загальною площею 0,0651 га, кадастровий номер 5110136900:34:012:0216, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1-Б, належить на праві приватної власності, частка 1/1, гр. Хаджізаде Рашад Ровшан Огли, з цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови, для експлуатації та обслуговування готельного комплексу.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 20.04.2018 р., номер витягу: НВ-5106182032018.

Згідно з договором купівлі – продажу земельної ділянки від 13.06.2013 р., зареєстрованим у реєстрі за № 472, земельна ділянка, загальною площею 0,0529 га, кадастровий номер 5110136900:34:012:0217, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1-Б, належить на праві приватної власності гр. Хаджізаде Рашад Ровшан Огли, для експлуатації та обслуговування готельного комплексу. Основна категорія за цільовим призначенням, до якої відноситься вищевказана земельна ділянка – землі житлової та громадської забудови.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чернягіною Н.С. 13.06.2013 р., індексний номер витягу: 4816093, земельна ділянка, загальною площею 0,0529 га, кадастровий номер 5110136900:34:012:0217, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1-Б, належить на праві приватної власності, частка 1/1, гр. Хаджізаде Рашад Ровшан Огли, з цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови, для експлуатації та обслуговування готельного комплексу.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 20.04.2018 р., номер витягу: НВ-5106182062018.

Згідно з договором купівлі – продажу земельної ділянки від 10.03.2017 р., зареєстрованим у реєстрі за № 1625, земельна ділянка, загальною площею

0,0018 га, кадастровий номер 5110136900:34:012:0183, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1, належить на праві приватної власності гр. Хаджі Зада Ровшан. Категорія земель – землі рекреаційного призначення. Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Таранською А.М. 10.03.2017 р., індексний номер витягу: 82165410, земельна ділянка, загальною площею 0,0018 га, кадастровий номер 5110136900:34:012:0183, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1, належить на праві приватної власності, частка 1/1, гр. Хаджі Зада Ровшан. Категорія земель – землі рекреаційного призначення.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 20.04.2018 р., номер витягу: НВ-5106181882018.

Згідно з договором купівлі – продажу земельної ділянки від 21.03.2017 р., зареєстрованим у реєстрі за № 54, земельна ділянка, загальною площею 0,0318 га, кадастровий номер 5110136900:34:012:0249, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1, належить на праві приватної власності гр. Хаджі Зада Ровшан. Категорія земель – землі рекреаційного призначення. Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого Шабівською сільською радою Білгород – Дністровського району в Одеській області 10.05.2018 р., індексний номер витягу: 123338607, земельна ділянка, загальною площею 0,0318 га, кадастровий номер 5110136900:34:012:0249, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1, належить на праві приватної власності, частка 1/1, гр. Хаджі Зада Ровшан, з цільовим призначенням – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 05.05.2018 р., номер витягу: НВ-5106256312018.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності сформованим Шабівською сільською радою Білгород-Дністровського району 22.05.2018 р. індексний номер витягу: 124880612, гр. Хаджі Зада Ровшан на праві приватної сумісної власності, частка 1/2, належить об'єкт незавершеного будівництва готельного комплексу готовністю 67%, що має адресу: м. Одеса, вул. Львівська, 1-Б.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності сформованим Шабівською сільською радою Білгород-Дністровського району 16.05.2018 р. індексний номер витягу: 124083028, гр. Хаджізаде Рашад Ровшан Огли на праві приватної сумісної власності, частка 1/2, належить об'єкт незавершеного будівництва готельного комплексу готовністю 67%, що має адресу: м. Одеса, вул. Львівська, 1-Б.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1, 1-Б, 1-К, розташована на території дачної забудови з можливим переведенням в одноквартирну житлову забудову, де можливо розміщення об'єктів повсякденного обслуговування населення.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Львівська, 1, 1-Б, 1-К, розташована в зоні установ відпочинку та туризму (КВТ), призначеної для розміщення у т.ч. й готельних комплексів, підприємств громадського харчування, об'єктів обслуговування, тощо.

Земельні ділянки використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустиму висоту будівлі розрахувати з дотриманням нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1 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.1.1-45:2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно – геологічних умовах». Також, 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 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства.

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати з дотримання існуючих протипожежних та санітарних норм, вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», табл. 6.1* та п. 5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі», п. 5 ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства громадського харчування. Заклади ресторанного господарства».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не змінюється.

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до вимог п. 3.13, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будівель та споруд, з урахуванням п. 5 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п. 9 ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства громадського харчування. Заклади ресторанного господарства».

З метою виключення спірних питань з реконструкції об'єкту та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з реконструкції об'єкту, узгодити з усіма суміжними землекористувачами та власниками будівель та споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках.

Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що реконструюється, та існуючими будівлями та спорудами на суміжних земельних ділянках. А саме: 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 приміщеннями (обмеження площі віконних та інших прорізів у зовнішніх стінах або використання вогнестійкого скління віконних прорізів, протипожежних завіс, тощо).

Розмістити об'єкт, у т.ч. й приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (пріздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельною ділянкою.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства громадського харчування. Заклади ресторанного господарства»,

ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування», ДБН В.1.1-45:2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно – геологічних умовах», ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вимірювання для будівництва», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізоляованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожезна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне забезпечення будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вимірювання для будівництва» 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.

До початку розроблення проектної документації з реконструкції об'єкту, у її складі необхідно, з метою збереження несучих конструкцій приміщень, які підлягають реконструкції та суміжних приміщень, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню, а також розробити розрахунок освітлення та інсоляції житлових та нежитлових приміщень, які розташовані на суміжних земельних ділянках.

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 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів).

Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства.

Особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі у приміщеннях. А саме:

- застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, та забезпеченню планів евакуації, а також між приміщеннями;

- зменшенням пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч. й облицювань), конструкцій, елементів систем електропроводки, що застосовуються у приміщеннях; 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. Крім того, при проектуванні (реконструкції) об'єкту забезпечити безперешкодний проїзд спеціалізованої пожежної техніки до будівлі, що проектується. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листа 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.

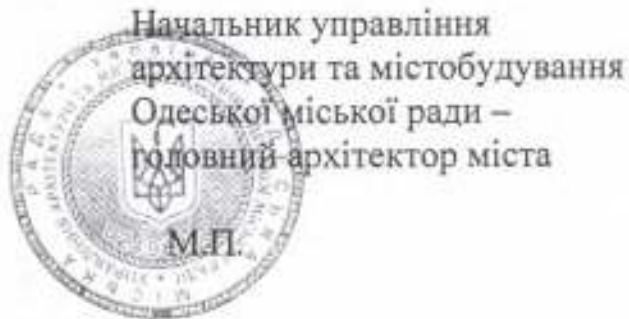
Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-62** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту підтоплення території ґрунтовими водами.

Під'їзди – виїзди до об'єкта передбачити єдиною системою з урахуванням функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища та вимог наявної містобудівної документації.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. Охоронні зони інженерних комунікацій та відстані від об'єкта до існуючих інженерних мереж необхідно передбачати згідно з додатками 8.1, 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради. При виконанні робіт здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту відповідно до ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам та виконавчому геодезичному зніманню планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)



О.Д. Голованов