



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

21.12.19 № 01-13/244/ш

на № 301-1048 от _____

пану Максиму

За дорученням заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит, що був надісланий через сайт «Доступ до Правди» 18.12.2019 р. (вх. № ЗПІ-1048 від 19.12.2019 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 118а/1, а саме:

- 1) копія договору куплі - продажу даної земельної ділянки;
- 2) рішення про продаж даної земельної ділянки;
- 3) дозвіл на проведення будівництва;
- 4) містобудівні умови та обмеження.

У межах компетенції повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва - будівництво багатофункціонального громадсько - житлово - готельного комплексу «Південний» за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 118-а/1 № 01-06/197 від 07.12.2018 р. Замовник будівництва – Обслуговуючий кооператив «Житлово - будівельний кооператив «МОРСЬКИЙ 1». Копію на 3-х аркушах додаємо.

З повагою,

в. о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради -
головний архітектор міста

М.О. Шайденко

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ
ТА МІСТОБУДУВАННЯ



ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

✉ 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

ЗАТВЕРДЖЕНО

№ _____
на № _____ от _____

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

01.12.2018 № 01-06/194

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва**

№ 245

Будівництво багатофункціонального громадсько – житлово – готельного комплексу «Південний».
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Будівництво багатофункціонального громадсько – житлово – готельного комплексу «Південний» за адресою: м. Одеса, Київський район, Фонтанська дорога, діл. № 118-а. А саме: добудова двох незавершених будівництвом багатоквартирних житлових будинків (будинок 1, будівельною готовністю 68,55% та будинок 2, будівельною готовністю 64,37%) секційного типу з підземними паркінгами та розміщенням на перших поверхах приміщень громадського призначення (позиції за генпланом № 1 (1-А, 1-Б, 1-В) та № 3 (3-А, 3-Б, 3-В)), а також будівництво трансформаторних підстанцій ТП-1, ТП-2 (позиція № 9 за генпланом) та влаштування дитячих, спортивних майданчиків, майданчиків для відпочинку, майданчику для встановлення контейнерів щодо збору сміття.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Обслуговуючий кооператив «Житлово – будівельний кооператив «МОРСЬКИЙ 1» (далі – ОК ЖБК «МОРСЬКИЙ 1»), ідентифікаційний код юридичної особи 39789906, юридична адреса: 65038, м. Одеса, Фонтанська дорога, 118-А, приміщення 1.

(інформація про замовника)

000570

3. Згідно з договором оренди землі від 21.11.2017 р., зареєстрованим у реєстрі за № 2861 та витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформованим 20.04.2018 р., номер витягу: НВ-5106185542018, земельна ділянка, загальною площею 3,7287 га, кадастровий номер 5110136900:38:026:0003, що розташована за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, діл. № 118-а, надана в оренду ОК ЖБК «МОРСЬКИЙ 1», строком на 10 років, для проектування і будівництва багатофункціонального громадсько – житлово – готельного комплексу «Південний». 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.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 21.11.2017 р., індексний номер витягу: 104592092, земельна ділянка, загальною площею 3,7287 га, кадастровий номер 5110136900:38:026:0003, що розташована за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, діл. № 118-а, надана в оренду ОК ЖБК «МОРСЬКИЙ 1», строком до 21.11.2027 р., для проектування і будівництва багатофункціонального громадсько – житлово – готельного комплексу «Південний».

Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, сформованою шляхом пошуку через веб-сайт 20.08.2018 р. номер інформаційної довідки: 134873250, ОК ЖБК «МОРСЬКИЙ 1» на праві приватної власності, частка 1/1, належить об'єкт незавершеного будівництва, будівельною готовністю 46,42% за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 118-а, який має наступні складові частини: будинок 1 (будівельна готовність 68,55%), будинок 2 (будівельна готовність 6,33%), будинок 3 (будівельна готовність 64,37%).

Додатково замовником надані наступні документи:

Рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 27.06.2018 р. № 290, відповідно до якого КП «Одесміськелектротранс» призначено замовником з розробки проектно-кошторисної документації та виконання робіт з реконструкції існуючого розворотного трамвайного кільця трамвайних маршрутів № 18 та № 19 із частковим переміщенням трамвайної колії та ТП-29, розташованих за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 118-а. При цьому, виконання розробки проектно-кошторисної документації та реконструкції існуючого розворотного трамвайного кільця трамвайних маршрутів № 18 та № 19 із частковим переміщенням трамвайної колії та ТП-29, розташованих за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 118-а, вирішено провести із залученням коштів ОК ЖБК «МОРСЬКИЙ 1».

Лист КП «Одесміськелектротранс» від 17.09.2018 р. вих. № 09/11-1328 щодо запланованих робіт з реконструкції існуючого розворотного трамвайного кільця, строки виконання яких будуть розраховані проектом. Звіт з науково – технічної роботи «Науково – технічний супровід проектування та будівництва багатофункціонального громадсько – житлово – готельного комплексу «Південний» за адресою: Фонтанська дорога, 118-а (будинки № 1, блоки А, Б, В та будинок № 3, блоки А, Б, В) в м. Одеса», виконаний ДП Державний науково – дослідницький інститут будівельних конструкцій від 16.03.2017 р.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, діл. № 118-а, розташована на території багатоквартирної житлової забудови, за рахунок реконструкції території. Відповідно до «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, діл. № 118-а, частково розташована в проектній зоні змішаної житлової та громадської забудови (Ж-5п), призначеної для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення, а частково – в проектній громадській зоні (Г-п), призначеної для розміщення об'єктів громадського призначення.

Згідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель», категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

Земельну ділянку 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 об'єкту прийняти з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог п. 6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», таблиці 2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями), таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України». При цьому, відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V та «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, дана територія потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, а саме 150,0 метрів

над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів), у якій розташування нових будівель потребує узгодження відповідно до діючого законодавства.

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

2. Відсоток забудови земельної ділянки необхідно розрахувати відповідно до вимог п. 6.1.14, п. 6.1.26, п. 6.1.25, п. 6.1.28, табл. 6.2, табл. 6.3, табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих санітарних та протипожежних норм.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 6.1.16, п. 6.1.17 та додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

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

4. Відповідно до вимог п. 6.1.23, п. 6.1.20, п. 6.1.21, п. 6.1.22, п. 6.1.24, примітки 1, примітки 2, п. 15.2, табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», 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.

Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктами, що проектується, та існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях, у т. ч. облицювання, оздоблення, опорядження фасадів будівлі, 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).

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

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

5. Планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами та доповненнями), 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.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», 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 теплоізованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожжежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», 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 вишукування 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.

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 Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996 р.

Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V та «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, дана територія потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, а саме 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів), у якій розташування нових будівель потребує узгодження відповідно до діючого законодавства.

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлях, а також забезпечення планів евакуації. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями та поверхами; 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.

При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до багатоквартирних житлових будинків, що проектуються, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на території поблизу будинків. 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 12 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення 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 наявної містобудівної документації, з урахуванням вимог п. 6.1.10, п. 6.1.11, п. 6.1.27 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охороненого 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 розділом 11, розділом 10, додатком И.1, додатком И.2, додатком И.3 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», а також ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». 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)

В.о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.О. Шайденко