



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

15.01.2020 № 01-13/21/314

на № 307-57 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» 10.01.2020 р. (вх. № ЗПІ-57 від 10.01.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 5 ЖК «Посейдон» а саме:

- 1) копію звіту про нормативно – грошову оцінку вказаної земельної ділянки;
- 2) копію договору оренди на вказану земельну ділянку;
- 3) містобудівні умови та обмеження.

У межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Дача Ковалевського, 5 № 01-06/218 від 04.12.2017 р. з намірами забудови - нове будівництво багатоповерхового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення та підземним паркінгом. Замовник – ТОВ «Черноморська будівельна компанія».

Додаток: копії вищевказаних містобудівних умов та обмежень на 5-ти арк. (формат А-4).

З повагою,

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

М.О. Шайденко



✉ 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

04.12.2017 № 01-06/218

на № _____ от _____

**Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки**

№ 253

м. Одеса, Київський район, вул. Дача Ковалевського, 5.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: нове будівництво багатопверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення та підземним паркінгом.

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «Чорноморська будівельна компанія» (директор – Проценко О. В.), юридична адреса: 01001, м. Київ, вул. Паторжинського, буд. 6, поверх 1.

3. Наміри забудови: нове будівництво багатопверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення та підземним паркінгом. А саме: будівництво 3-секційного 24-поверхового житлового будинку з торговельним центром під всією площею комплексу, вбудованими приміщеннями громадського призначення у перших поверхах житлових секцій, дворівневим підземним паркінгом та даховою котельною, зі знесенням існуючих на ділянці ветхих будівель і споруд.

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, Київський район, вул. Дача Ковалевського, 5.

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

012998

- договір оренди землі від 04.07.2017 р., зареєстрований у реєстрі за № 208, відповідно до якого земельна ділянка загальною площею 0,6197 га, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 5, надана в оренду строком на 5 років ТОВ «Чорноморська будівельна компанія», для будівництва та експлуатації багатоповерхового житлового будинку з підземним паркінгом;

- договір купівлі – продажу від 18.07.2008 р., зареєстрований у реєстрі за № 12765, відповідно до якого ТОВ «Чорноморська будівельна компанія» належать будівлі та споруди, що розташовані за адресою: м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 5 та в цілому складаються зі складів – літ. «А, Г, Д, К, Н», житлового – літ. «Б», адміністративної будівлі – літ. «В», гаражів – літ. «Е, Е1», майстерні – літ. «М», магазину – літ. «Л», загальною площею 2127,4 м²;

- витяг з Державного реєстру правочинів, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Писаренко Є.С. 18.07.2008 р., номер витягу – 6256481;

- витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 05.08.2008 р., номер витягу: 19774910, відповідно до якого будівлі та споруди, що розташовані за адресою: м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 5, належать на праві приватної власності ТОВ «Чорноморська будівельна компанія».

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 0,6197 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

- згідно з договором оренди землі від 04.07.2017 р., зареєстрованим у реєстрі за № 208 - для будівництва та експлуатації багатоповерхового житлового будинку з підземним паркінгом;

- відповідно до п.п. 5.2 п. 5 вищевказаного договору оренди - 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).

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: земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою;

- 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 багатоквартирної житлової забудови, а також частково зона громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

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

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Гефест» (директор – Проценко А.В., ГАП – Коржов А.В., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 001933):

За генпланом:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки у межах оренди	га	0,6197
2	Площа земельної ділянки у межах благоустрою	га	0,8012
3	Площа забудови	м ²	3515,76
4	Площа покриттів	м ²	2105,74
5	Площа озелень	м ²	575,50

По об'єкту:

№ з/п	Найменування	Од. вим.	Показник
1	Загальна площа будівель	м ²	63638,13
2	Кількість квартир, у т.ч.:	шт.	792

	однокімнатних	шт.	600
	двокімнатних	шт.	192
3	Загальна площа квартир	м ²	37699,20
4	Площа квартир	м ²	35009,52
5	Площа літніх приміщень	м ²	2689,68
6	Загальна площа технічних приміщень	м ²	49,20
7	Загальна площа вбудованих приміщень громадського призначення	м ²	4797,97
8	Площа підземного паркінгу	м ²	6073,66
9	Кількість машино/місць у підземному паркінгу	м ²	150
10	Кількість машино/місць на гостювочній автостоянці	м ²	29
11	Будівельний об'єм житлового будинку, у т.ч.:	м ³	94116,10
	- будівельний об'єм вище відм. 0,000	м ³	62473,90
	- будівельний об'єм нижче відм. 0,000	м ³	31642,20

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель:

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Гефест» (директор – Проценко А.В., ГАП – Коржов А.В., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 001933):

- 24-поверховий 3-секційний житловий будинок (позиція № 1 за генпланом) з торговельним центром під всією площею комплексу, вбудованими приміщеннями громадського призначення у перших поверхах житлових секцій, дворівневим підземним паркінгом та даховою котельною, гранично допустима висота якого складає біля +85,500 м, при цьому умовна висота складає біля +73,500 м. При подальшому проектуванні гранично допустиму висоту будівлі необхідно уточнити з урахуванням діючих будівельних норм.

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». Розмістити об'єкт, 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. При цьому, відповідно до діючої містобудівної документації, ширина вулиць у межах червоних ліній складає:

- вул. Дача Ковалевського – 40 метрів,
- вул. Яхненка Семена (колишня вул. Бабушкіна) – 15 метрів;
- пров. Лодочний – 3,5 метри.

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 «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.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі», 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 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 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Також, при проектуванні необхідно врахувати охоронні зони ТП – 10 м, санітарно – захисні зони від КНС – 15 м, ГРП – 15 м, ТП – 3 м, відкритих автостоянок легкових автомобілів та гаражів, які виходячи з кількості м/місьць, 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.); 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. 3.2, 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. 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 знімання планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва": виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами. 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: влаштування, реконструкцію та ремонт мережі вулиць та пішохідних тротуарів, з влаштуванням твердого покриття, зовнішнє освітлення, зливової каналізації, благоустрій та озеленення, встановлення вуличних меблів, а також влаштування спеціальних майданчиків з асфальтовим покриттям для встановлення контейнерів для збору сміття. Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Гефест» (директор – Проценко А.В., ГАП – Коржов А.В., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 001933) – благоустрій території всього житлового комплексу містить озеленення території, влаштування проїздів та доріжок, мостіння.

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». 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. Відповідно до містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «Гефест» (директор – Проценко А.В., ГАП – Коржов А.В., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 001933) ділянка має в'їзди/виїзди на вул. Дача Ковалевського, вул. Яхненка Семена (колишня вул. Бабушкіна), пров. Лодочний. Всередині ділянки передбачаються проїзди та пішохідні доріжки (тротуари), збереження транспорту мешканців житлових будинків та гостей передбачається за рахунок відкритої автостоянки та дворівневого підземного паркінгу.

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 «Гефест» (директор – Проценко А.В., ГАП – Коржов А.В., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 001933) зберігання автомобілів мешканців житлових будинків та гостей передбачається на відкритій автостоянці та у дворівневому підземному паркінгу.

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». Відповідно до ТОВ «Гефест» (директор – Проценко А.В., ГАП – Коржов А.В., кваліфікаційний сертифікат серія АА № 001933) для забезпечення потреб маломобільних груп населення передбачається улаштування нормативних пандусів біля вхідних вузлів житлової частини будівель та вбудованих об'єктів громадського призначення, а також в місцях перетину тротуарів з проїжджою частиною внутрішньо кварталних проїздів та у місцях перепаду рельєфу на пішохідних доріжках прилеглої території. Також передбачаються заходи щодо безперешкодного пересування маломобільних груп населення всередині будівлі та можливості використання ними засобів вертикального транспорту.

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.

Начальник управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста
О.Д. Голованов



« 04 » 12 2017 р.