



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

14.12.20 № 01-13/444/3114
на № 3114-2693 от

пані Катерині

За дорученням в.о. міського голови департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит, що був надісланий через сайт «Доступ до Правди» 15.12.2020 р. (вх. № ЗПІ-2693 від 15.12.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки з кадастровим номером 5110136900:32:002:0055 за адресою: м. Одеса, вул. Акад. Вільямса, 138-б.

У межах компетенції (стосовно питання № 4) повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Київський район, мкр. «В-Г» житлового району «Південний» (буд. № 138-Б, вул. Акад. Вільямса, земельна ділянка 138-Б) № 01-06/84 від 09.11.2016 р., з намірами забудови – будівництво 2-секційного 15-поверхового житлового будинку з підпіллям, мансардним поверхом та офісними приміщеннями в цокольному поверсі. Замовник будівництва – КП «Міське капітальне будівництво».

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

З повагою,

в. о. директора департаменту

Т.С. Боринська

01-06/84
09.11.8

к 15/16

**Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки
№ 201
(коригування)**

м. Одеса, Київський район, мкр. «В-Г» житлового району «Південний»
(буд. № 138-Б, вул. Акад. Вільямса, земельна ділянка 138-Б)
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: 2-секційний 15-поверховий житловий будинок з підпіллям, мансардним поверхом та офісними приміщеннями в цокольному поверсі.

2. Інформація про замовника: комунальне підприємство «Міське капітальне будівництво» (директор підприємства – Заборовський В.О.), м. Одеса, вул. Комітетська, 10-а.

3. Наміри забудови: будівництво 2-секційного 15-поверхового житлового будинку з підпіллям, мансардним поверхом та офісними приміщеннями в цокольному поверсі.

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, мкр. «В-Г» житлового району «Південний», (буд. № 138-Б, вул. Акад. Вільямса, земельна ділянка 138-Б).

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

- договір оренди землі від 27.10.2016 р., зареєстрований в реєстрі за № 410, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,5095 га, надана КП «Міське капітальне будівництво» в оренду, строком на 3 роки, з цільовим призначенням - для подальшого проектування та будівництва 3-секційного 11-14-поверхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземним паркінгом;

- інформаційна довідка 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, сформована приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. від 01.11.2016 р., номер інформаційної довідки: 71983182;

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 30.10.2015 р., номер витягу: НВ-5102380432015;

- рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 25.06.2015 р. № 205 «Про призначення комунального підприємства (КП) «Міське капітальне будівництво» замовником з проектування та будівництва багатопверхового жилого будинку за адресою: м. Одеса, мкр. «В-Г» житлового району «Південний», вул. Акад. Вільямса, будівельний № 138-Б»;

- договір про співробітництво від 20.07.2015 р. між комунальним підприємством «Міське капітальне будівництво» та Товариством з додатковою відповідальністю «Виробниче будівельно - монтажне об'єднання «Одесстрой»;

- додаткова угода № 1 до договору про співробітництво від 20.07.2015 р. щодо фінансування, проектування та будівництва житлового будинку за адресою: м. Одеса, мкр. «В-Г» житлового району «Південний», вул. Акад. Вільямса, буд. № 138-Б.

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 для проектування складає 0,5095 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки: згідно з документами на землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки - для подальшого проектування та будівництва 3-секційного 11-14-поверхового житлового будинку з вбудованими офісними приміщеннями та підземним паркінгом. 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): «Генеральний план м. Одеси», затверджений рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, «План зонування території м. Одеси» (зонінг), затверджений рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316- VII.

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 - зона змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови (9-16 поверхів) – зона Ж-4;

- згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V – територія багатоквартирної житлової забудови.

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

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ПАТ «Одесгражданпроект» (ліцензія серія АВ № 555057, директор – Медведєв С.М., архітектор – Бронштейн Л.А., кваліфікаційний сертифікат серія АР № 000883):

Техніко-економічні показники за генпланом:

№ з/п	Найменування показників	Кількість	Од. вим.
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки	5095,0	м ²
2	Площа забудови земельної ділянки, у т.ч. житлового будинку	1057,37 1057,37	м ²
3	Площа благоустрою прилеглої території, без урахування площі забудови, у т.ч.: - площа озеленення - площа твердих покриттів	5087,63 3416,63 1671,0	м ²

Техніко-економічні показники по об'єкту:

№ з/п	Найменування	Кількість	Од. вим.
1.	Будівельний об'єм, у т.ч.:	50655,55	м ³
-	нижче відм. 0,00	4670,82	м ³
-	вище відм. 0,00	45984,73	м ³
2.	Загальна кількість квартир, у т.ч.:	150	шт.
-	однокімнатних	61	шт.
-	двокімнатних	89	шт.
3.	Загальна площа житлового будинку (сума площі поверхів будинку по внутрішньому контуру зовнішніх стін, з урахуванням площі технічного поверху, балконів, лоджій, у т.ч. перехідних на сходових клітинах)	14754,44	м ²
4.	Загальна площа приміщень будинку, у т.ч.	13993,53	м ²
-	загальна площа квартир	8880,84	м ²
-	загальна площа літніх приміщень з 1-го по 15-й поверхи (без урахування коеф.)	1178,49	м ²
-	загальна площа тамбурів, коридорів, холів, сходових клітин, у т.ч. підпілля та ліфтових шахт усього будинку	2185,92	м ²
-	загальна площа перехідних лоджій зі сходових клітин на поверх (з 2-го по технічний поверх включно без урахування коеф.)	296,25	м ²
-	загальна площа приміщень консьєржу з санітарними вузлами та площа колясочних на першому поверсі	27,28	м ²
-	загальна площа творчих майстерень	600,96	м ²
-	загальна площа літніх приміщень творчих майстерень (без урахування коеф.)	44,53	м ²
-	загальна площа вбудованих офісних приміщень та приміщень технічного призначення	584,12	м ²
5.	Загальна площа літніх приміщень з 1-го по 15-й поверхи (балконів та лоджій з урахуванням коеф.)	594,56	м ²
6.	Загальна площа літніх приміщень творчих	18,23	м ²

	<i>майстерень (з урахуванням коеф.)</i>		
7.	<i>Загальна площа перехідних лоджій зі сходових клітин на поверх (з 2-го по технічний поверх включно з урахуванням коеф.)</i>	148,12	м ²
8.	<i>Корисна площа вбудованих офісних приміщень та приміщень технічного поверху, у т.ч.:</i>	537,66	м ²
-	<i>корисна площа офісних приміщень</i>	391,85	м ²
-	<i>корисна площа технічних приміщень</i>	145,81	м ²
9.	<i>Корисна площа творчих майстерень</i>	554,88	м ²

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель: згідно з наданим містобудівним розрахунком, виконаним ПАТ «Одесгражданпроект» (ліцензія серія АВ № 555057, директор – Медведєв С.М., архітектор – Бронштейн Л.А., кваліфікаційний сертифікат серія АР № 000883) – гранично допустима висота будинку становить 15-поверхів з мансардним та цокольним поверхами, висотою біля +50.120 метрів (за умови дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови) та уточнюється в процесі проектування, з урахуванням 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). При цьому, умовна висота будинку складає біля 43.650 метрів.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відповідно до п. 3.8* та примітки 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень».

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): відповідно до вимог п.п. 3.7, 3.8 та приміток 1-5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», при цьому - 450 люд/га (для мікрорайону).

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: враховуючи те, що згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI вул. Акад. Вільямса відноситься до магістральних вулиць міського призначення, згідно з п. 3.32 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень» - не менш 6-ти метрів від червоної лінії вул. Акад. Вільямса.

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 та доповненнями), ДБН В.1.1-7-2002 «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-Н Б В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізолюваних трубопроводів», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів» 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 з будівництва об'єктів у її складі необхідно розробити паспорти опорядження та фарбування фасадів будинку, які необхідно погодити 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».

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: згідно з вимогами п. 3.13 та додатка 3.1 (Противопожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів». Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках багатоквартирних житлових будинків №№ 56-а, 56-б, 60/1 и 62/2 по вул. Акад. Вільямса, вікна яких орієнтовані на об'єкт, що проектується, вважаємо за необхідне у складі проектної документації виконати розрахунок освітлення та інсоляції жилих приміщень вказаних будинків, відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: згідно з додатками 8.1 та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», «Правилами охорони магістральних трубопроводів», затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 р. № 1747, «Правилами охорони електричних мереж», затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 р. № 209, профільною

нормативною документацією. 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): роботи виконувати згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями та ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території». Передбачити благоустрій прилеглої території: мостіння, висадження дерев та зелених насаджень, улаштування газонів, дитячих та спортивних майданчиків, реконструкцію та відновлювальний ремонт вулиць, проїздів та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердих покриттів, зовнішнього освітлення, зливової каналізації. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм. 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». Ділянка має в'їзди/виїзди на вул. Акад. Вільямса, всередині ділянки передбачаються проїзди та пішохідні доріжки.

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».

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

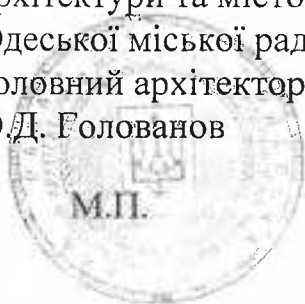
інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення».

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.

Раніше надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: Київський район, мкр. «В-Г» жилого району «Південний», вул. Акад. Вільямса, буд. № 138-Б від 02.03.2016 р. № 01-06/84 вважати такими, що втратили чинність.

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



« 09 » 11 2016 р.