



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

16.12.2019 № 04-13/222/3174

на № 307-1002

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» 10.12.2019 р. (вх. № ЗП-1002 від 10.12.2019 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, пров. Маячний, 11, а саме:

- 1) містобудівні умови та обмеження забудови вищевказаної земельної ділянки;
- 2) цільове призначення вищевказаної земельної ділянки;
- 3) чи були видані дозволи на будівництво на даній земельній ділянці;
- 4) кому належить та на якій підставі дана земельна ділянка;
- 5) чи була дана земельна ділянка передана в оренду (кому, та на якій підставі).

У межах компетенції повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва - реконструкція нежитлових будівель та споруд рекреаційного призначення під адміністративну будівлю, допоміжні споруди та інфраструктуру відпочинку за адресою: м. Одеса, пров. Маячний, 11, 11-А № 01-06/34 від 06.03.2018 р. Замовник будівництва - ТОВ «Виробничо - комерційна фірма імені П. Шмідта». Копію на 3-х аркушах додаємо.

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

№ _____
на № _____ от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

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

06.03.2018 № 01-06/34

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

№ 33

Реконструкція нежитлових будівель та споруд рекреаційного призначення під адміністративну будівлю, допоміжні споруди та інфраструктуру відпочинку.

(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція нежитлових будівель та споруд рекреаційного призначення під адміністративну будівлю, допоміжні споруди та інфраструктуру відпочинку за адресою: м. Одеса, Київський район, пров. Маячний, 11, 11-А.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Виробничо – комерційна фірма імені П. Шмідта», юридична адреса: м. Одеса, вул. Пушкінська, 2.
(інформація про замовника)

3. Згідно з договором оренди землі від 04.09.2015 р., зареєстрованим у реєстрі за № 268, земельна ділянка загальною площею 0,1546 га, кадастровий номер 5110136900:35:002:0018, що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Маячний, 11, 11-А, надана в оренду ТОВ «ВКФ імені

П. Шмідта», строком на 10 років, з цільовим призначенням – для експлуатації та обслуговування існуючих нежитлових будівель.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. 04.09.2015 р., індексний номер витягу: 43332557, земельна ділянка загальною площею 0,1546 га (кадастровий номер - 5110136900:35:002:0018), що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Маячний, 11, 11-А, надана в оренду ТОВ «ВКФ імені П. Шмідта» на строк до 04.09.2025 р., для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

Згідно з свідоцтвом про право власності на нерухоме майно від 23.10.2014 р., індексний номер: 28514332, ТОВ «ВКФ імені П. Шмідта» на праві приватної власності належить нежитлова будівля, загальною площею 153,5 м², яка розташована за адресою: м. Одеса, пров. Маячний, 11-А.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого реєстраційною службою Одеського міського управління юстиції в Одеській області 23.10.2014 р., індексний номер витягу: 28514582, ТОВ «ВКФ імені П. Шмідта» на праві приватної власності належить нежитлова будівля, загальною площею 153,5 м², яка розташована за адресою: м. Одеса, пров. Маячний, 11-А.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим реєстраційною службою Одеського міського управління юстиції в Одеській області 23.10.2014 р., індексний номер витягу: 28521490, ТОВ «ВКФ імені П. Шмідта» на праві приватної власності належать нежитлові будівлі та споруди, загальною площею 101,6 м², які розташовані за адресою: м. Одеса, пров. Маячний, 11.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Маячний, 11, 11-А розташована на озелених територіях загального користування.

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, пров. Маячний, 11, 11-А, розташована у проектній рекреаційній зоні озелених територій загального користування (Р-3п), де можливе розміщення адміністративних будівель, допоміжних споруд та інфраструктури для відпочинку.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустиму висоту будівлі розрахувати з дотримання 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», ДБН В.1.2-5:2007 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Науково - технічний супровід будівельних об'єктів» та прийняти з урахуванням забезпечення надійності стійкості берегових схилів. При цьому, прийняті висотні відмітки запроєктованого об'єкту не повинні перебивати панорамний огляд на акваторію Чорного моря з верхнього плато берегових схилів для мешканців та гостей міста.

(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» та ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення».

(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». З метою виключення спірних питань з реконструкції об'єктів та не залучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з реконструкції об'єктів, узгодити з усіма суміжними землекористувачами. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктами, що підлягають реконструкції, 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 (проїздів) 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. У геоморфологічному відношенні ділянка проектування розташована в нижній частині зсувного схилу морського узбережжя, закріплений комплексом протизсувних та берегозахисних споруд II черги будівництва (лист управління інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради від 29.01.2015 р. № 02). Тому, у складі проектної документації необхідно розробити заходи щодо забезпечення надійності стійкості берегових схилів, попередньо отримавши погодження та рекомендації щодо проведення берегозахисних заходів в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради, з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень та компенсаційним заходами у випадку необхідності знесення деяких насаджень. 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 мало мобільних груп населення», 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», ДБН В.1.2-5:2007 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Науково - технічний супровід будівельних об'єктів», ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», 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 теплоізованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.5-74:2013 «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 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 розробці проекту у складі проектної документації необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі, який необхідно погодити з чинним порядком. 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, 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. 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. Відповідно до листа управління інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради від 29.01.2015 р. № 02, дренажні та планувальні роботи проводити на глибину не більше 0,3 м. При цьому, необхідно забезпечити можливість допуску відповідного персоналу та техніки для обслуговування і ремонту бетонних лотків та каналізаційного водовипуску.

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 знімання 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)

Перший заступник
начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.О. Шайденко