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

06.08.2020 № 01-13/255/ЗПИ
на № ЗПУ-2208

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 03.08.2020 року (вх. № 01-13/255/ЗПИ від 04.08.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, Гагарінське плато, 5.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 23.08.2018 року № 01-06/170 (арх.№ 225) за адресою: Гагарінське плато, 5, нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом та дошкільним учбовим закладом та копію додатка до містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 23.08.2018 року № 01-06/170, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 23.08.2018 року № 01-06/170.

Додаток: на 7 арк.

В.о. директора департаменту –
головного архітектора міста М.О. Шайденко

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

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)

23.08.2018 № 01-06/170

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 225

Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом та дошкільним учбовим закладом.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. *Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано – прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом та дошкільним учбовим закладом за адресою: м. Одеса, Приморський район, Гагарінське плато, 5.*
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. *Товариство з обмеженою відповідальністю «КАМЕРТОН», код ЄДРПОУ: 25154613, юридична адреса: м. Одеса, Гагарінське плато, буд. 5.*
(інформація про замовника)

3. *Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованим приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 16.08.2018 р., індексний номер витягу: 134646008, земельна ділянка, загальною площею 1,4824 га, кадастровий номер: 5110137500:51:005:0090, що розташована за адресою: м. Одеса, Гагарінське плато, 5; надана ТОВ «КАМЕРТОН» на*

024340

правах оренди, строком до 16.08.2028 р., для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово – розважальної та ринкової інфраструктури.
Згідно з договором оренди землі від 16.08.2018 р., зареєстрованим в реєстрі за № 1981, земельна ділянка, загальною площею 1,4824 га, що розташована за адресою: м. Одеса, Гагарінське плато, 5, надана в оренду ТОВ «КАМЕРТОН», строком на 10 років, для будівництва, експлуатації та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом.
Категорія земель – землі житлової та громадської забудови. Вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово – розважальної та ринкової інфраструктури.
Відповідно до «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Гагарінське плато, 5, розташована в проектній зоні змішаної житлової та громадської забудови (Ж-5п), одним із переважних видів використання якої є розташування багатоквартирних, вище ніж п'ять поверхів житлових будинків. Одним із супутніх видів використання території даної зони є розташування вбудованих, підземних, напівпідземних гаражів, приміщень багатоцільового та спеціального призначення, дитячих дошкільних установ та ін. Частково вищевказана земельна ділянка розташована в громадській зоні Г-3 (навчальна зона), призначеної для розташування закладів виховання, середньої спеціальної та вищої освіти.
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. *Гранично допустиму висоту будівлі прийняти з урахуванням вимог п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», 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 та доповненнями), 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».*
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. *Відсоток забудови земельної ділянки необхідно розраховувати відповідно до вимог п. 3.8*, примітки 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».*
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. *Щільність населення розраховувати відповідно до вимог п.п. 3.1-3.3, 3.5-3.14 та приміток 1-5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (для мікрорайону).*

(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. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що проектується, та існуючими та такими, що будуть проектуватися, об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огороджувальних 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).*

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.

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

5. *При проектуванні врахувати положення чинної містобудівної документації на місцевому рівні. 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.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами та доповненнями), ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дошкільних навчальних закладів» (зі змінами та доповненнями), 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 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», 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», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізольованих 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.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 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996 р. При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі, 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 багатоквартирного житлового будинку, що проектується, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на території поблизу будинку. 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 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення грунтовими 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 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)

В.о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради М.О. Шайденко

М.П.

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

01.02.2019 № 01-11/493/

на № _____ от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління архітектури та містобудування Одеської міської ради
(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)
01.02.2019 № 01-11/493/

Додаток
до містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва від 23.08.2018 року № 01-06/170, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 23.08.2018р. № 01-06/170

На виконання припису головного інспектору будівельного нагляду відділу нагляду за діяльністю уповноважених органів з питань архітектури та містобудування Департаменту державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області - Лисенко А.І. від 28.12.2018р. уточнити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва від 23.08.2018р. № 01-06/170, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 23.08.2018р. № 01-06/170 на об'єкт «нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом та дошкільним учбовим закладом», за адресою: м. Одеса, Гагарінське плато,5, а саме:

п. 1 розділу «Містобудівні умови та обмеження» читати наступним чином: гранично допустиму висоту будівлі прийняти з урахуванням вимог п. 4.6. «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», таблиці 7.1. ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», та таблиці 2 ДБН В.2.-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями), ДБН В.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», з позначкою рівня підлоги

006580

верхнього поверху до 73,5м. У разі збільшення вищезазначеної відмітки слід керуватися відповідними індивідуальними технічними вимогами. Склад, порядок їх розроблення, погодження та затвердження виконуються за рекомендаціями Мінрегіону України.

п. 4 розділу «Містобудівні умови та обмеження» читати наступним чином: відповідно до вимог п. 3.13, 3,14, 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.1.1.17-2016 «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'єктом, що проектується та існуючими та такими, що будуть проектуватися, об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: зниження пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огороджувальних 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).

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.

Додаток є невід'ємною частиною містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва від 23.08.2018 року № 01-06/170, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 23.08.2018р. № 01-06/170.

В.о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради М.О. Шайденко