



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 № 01-13/253/ЗП

на № _____ от 30.11.2011

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 03.08.2020 року (вх. № 01-13/253/ЗПІ від 04.08.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Розкидайлівська, 67б.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 22.12.2017 року № 01-06/225 (арх.№ 257) за адресою: вул. Розкидайлівська, 67-Б, нове будівництво багатоквартирного житлового будинку зі стилобатом і підземним паркінгом.

Додаток: на 8 арк.

В.о. директора департаменту –
головного архітектора 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

22.11.17 № 01-06/225

на № _____ от _____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Наказ управління архітектури
та містобудування
Одеської міської
22.11.17 № 01-06/225

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 257
м. Одеса, Приморський район, вул. Розкидайлівська, 67-Б
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:
будівництво багатоквартирного житлового будинку зі стилобатом і підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Розкидайлівська, 67-Б.
2. Інформація про замовника: *Головне управління Національної поліції в Одеській області, яке розміщено за адресою: м. Одеса, вул. Єврейська, 12. Код ЄДРПОУ: 40108740.*
До пакету документів Головне управління Національної поліції в Одеській області до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «УКРСТРОЙ СЕРВІС» (головний архітектор проекту: Фесенко Микола анатолійович - кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 001264), також надані:
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 24.11.2017 р., індексний номер витягу: 105039539; витяг сформовано: Бахова Вікторія Іванівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 25411711, дата реєстрації заяви: 24.11.2017 р., заявник: Левенець Анатолій Васильович (уповноважена особа);
оперативна інформація про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер

об'єкта нерухомого майна: 1417976751101; Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; Кадастровий номер: 5110137500:15:001:0044; Опис об'єкта: площа (га): 0,5869, Дата державної реєстрації земельної ділянки: 13.09.2017 р., орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Відділ у м. Одесі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області; Цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Розкидайлівська (вулиця Станіславського), земельна ділянка 67-Б; Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про інше речове право: 23558031; Державний реєстратор: Бахова Вікторія Іванівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; Підстава виникнення іншого речового права: рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, серія та номер: 2574-VII, виданий 04.10.2017 р., видавник: Одеська міська рада; Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 38333391 від 24.11.2017 р., Бахова Вікторія Іванівна, Юридичний департамент Одеської міської ради, Одеська обл.; Вид іншого речового права: право постійного користування земельною ділянкою; Зміст, характеристика іншого речового права: право постійного користування земельною ділянкою, кадастровий номер: 5110137500:15:001:0044, площею 0,5869 га (категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови), за адресою: м. Одеса, вулиця Розкидайлівська, земельна ділянка 67-Б; Відомості про суб'єкта іншого речового права: Правокористувач: Головне управління Національної поліції в Одеській області, Код ЄДРПОУ: 40108740; Особа, яка передає право: Територіальна громада міста Одеси в особі Одеської міської ради, Код ЄДРПОУ: 26597691; Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка, кадастровий номер: 5110137500:15:001:0044, площею 0,5869 га (категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови), за адресою: м. Одеса, вулиця Розкидайлівська, земельна ділянка 67-Б; Витяг сформував: Бахова В. І.;

- Рішення Одеської міської ради від 04.10.2017 р. № 2574-VII «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, площею 0,5869 га, за адресою: м. Одеса, вул. Розкидайлівська, 67, та надання їй в постійне користування Головному управлінню Національної поліції в Одеській області».

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: відповідно з наданими замовником Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 24.11.2017 р., індексний номер витягу: 105039539, Кадастровий номер: 5110137500:15:001:0044, - цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного

житлового будинку (категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови), а відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Розкидайлівська, 67-Б, розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування, на зазначеній території передбачено розміщення багатофункціонального офісного центру. Відповідно з положеннями «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Розкидайлівська, 67-Б, розташована в межах зони охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини). Відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Розкидайлівська, 67-Б, розміщена на території, яка знаходиться у зоні – Гп – проектна громадська зона, яка призначена для розміщення об'єктів громадського призначення на територіях, де генеральним планом визначено таку необхідність. Переважні, супутні та допустимі види використання визначаються відповідно до типу об'єкту з переліку зон групи Г з другої по сьому. Розміщена в межах зони охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини).

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: розрахувати відповідно з вимогами п.п. 2.1 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. п.п. 3.6*-3.15 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» - 60% (відсоток забудови ділянки може бути збільшено за умови дотримання діючих протипожежних та санітарних норм).

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): розрахувати відповідно з вимогами п.3.1-3.3 та 3.5-3.14 розділу 3 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *об'єкт запроектувати у відповідності з планувальними рішеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII та відповідно до вимог п. 3.32 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».*

5. 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): *враховуючи, що відповідно з положеннями «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Розкидайлівська, 67-Б, розташована в межах зони охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини), проектні рішення з розміщення об'єкта необхідно узгодити з органами охорони культурної спадщини, у тому числі з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). З метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені на суміжних земельних ділянках з об'єктом проектування і будівництва, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження в управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради та управління архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. Враховуючи, що вул. Грушевського, на яку орієнтована ділянка проектування, є однією із основних вулиць, яка являє собою основоположну вулицю в'їзду у місто, яка формує фасад міста, у складі паспорта опорядження та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівлі розробити в архітектурній стилістиці фасадів будівель, яка притаманна існуючим сучасним новим будівлям, розміщеним в зазначеному районі, із збереженням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, які розміщені в зазначеному районі, із збереженням єдності та цілісності фасадів будівлі, а також, не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки, яка знаходиться в постійному користуванні у , а саме – Головного управління Національної поліції в Одеській області. У складі проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих та нежилых приміщень, які прилягають до об'єкта проектування і будівництва, та розміщені суміжно з ним відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із*

змiнами № 1) 2009 р., а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму житлових будинкiв, вiдповiдно з СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист вiд шуму», та виконати зазначенi заходи до експлуатацiї об'єкту. Проектування вхiдних вузлiв в багатоквартирний житловий будинок зi стилобатом i пiдземним паркiнгом виконати вiдповiдно з вимогами п.п. 6.1.1 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадськi будiвлi та споруди. Основнi положення. Передбачити тамбури, при всiх зовнiшнiх входах до багатоквартирного житлового будинку зi стилобатом i пiдземним паркiнгом, для теплового i вiтрового захисту вiдповiдно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадськi будiвлi та споруди. Основнi положення» та п. 2.13. ДБН В.2.2-15-2005 «Житловi будинки. Основнi положення» (з змiнами № 1) 2009 р. При проектуванні та експлуатацiї об'єкта забезпечити доступнiсть об'єкта та прилеглої територiї для iнвалiдiв та iнших маломобiльних груп населення вiдповiдно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступнiсть будинкiв i споруд для маломобiльних груп населення» та п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадськi будiвлi та споруди. Основнi положення», а саме: для пересування iнвалiдiв з вулицi, при входi в об'єкт проектування i будiвництва, на першому поверсi – передбачити крильця, пандуси для iнвалiдiв i маломобiльних груп населення, для пересування у примiщеннях багатоквартирного житлового будинку зi стилобатом i пiдземним паркiнгом передбачити наявнiсть лiфтiв, у разi перепадiв рiвня пiдлоги у примiщеннях – наявнiсть гусеничних пiдйомникiв. Для зберiгання автотранспорту запроектувати нормативну кiлькiсть мiсць для паркування автотранспорту вiдповiдно до вимог нової редакцiї п.п. 7.51, таблицi 7.6 ДБН 360-92** «Планування i забудова мiських i сiльських поселень», змiна № 4 якого була затверджена наказом Мiнiстерства рiгiонального розвитку, будiвництва та житлово-комунального господарства України вiд 21.06.2011 р. № 67 та набула чиннiсть 01.10.2011 р. та п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулицi та дороги населених пунктiв» (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у пiдземному паркiнгу та на парковках, якi запроектованi у мiстобудiвному розрахунку, наданому на розгляд до управлiння). Проектними рiшеннями з реконструкцiї об'єкту передбачити заходи протипожезисної безпеки вiдповiдно з ДБН В.1.1.7–2016 «Пожезисна безпека об'єктiв будiвництва. Загальнi вимоги». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати вiдповiдно до технiчних умов Публiчного Акцiонерного Товариства «Енергопостачальна Компанiя Одесаобленерго». Проектування вести вiдповiдно з «Порядком розроблення проектної документацiї на будiвництво об'єктiв», затвердженим Мiнiстерством рiгiонального розвитку, будiвництва та житлово-комунального господарства України вiд 16.05.2011 р. № 45, зi змiнами i доповненнями, внесеними наказом Мiнiстерства рiгiонального розвитку, будiвництва та житлово-комунального господарства України вiд 23.03.2012 р. № 122, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та змiст проектної документацiї на будiвництво», ДБН 360-92** «Мiстобудування. Планування i забудова мiських i сiльських поселень», ДБН В.2.2-15-2005 «Житловi будинки. Основнi положення» (зi змiнами № 1) 2009 р., ДБН В.2.2-9-2009 «Громадськi

будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинність 01.10.2011 р., ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2006 «Будівництво у сейсмічних районах України». Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з реконструкції об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з проектування будівництва багатоквартирного житлового будинку зі стилобатом і підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, вул. Рокидайлівська, 67-Б, узгодити з суміжними землекористувачами та власниками/користувачами об'єктів нерухомості, які розміщені на суміжних земельних ділянках.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується; до існуючих інженерних мереж: **при розробці проекту розрахувати згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Передбачити проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно з проектною документацією, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, підлягають перенесенню до початку будівництва. При проведенні інженерних вишукувань керуватися вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»; дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. Об'єкт запроектувати на нормативній відстані від існуючих будинків, будівель і споруд, меж ділянки відповідно до п. 3.6* - 3.14 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». З метою збереження несущих конструкцій об'єктів, які розміщені на суміжних земельних ділянках з об'єктом проектування і будівництва, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов**

Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». Відповідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листом 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, у тому числі ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуемого багатоквартирного житлового будинку зі стилобатом і підземним паркінгом не змінюється – здійснюється з боку вулиці Грушевського та вулиці Розкидайлівської. Благоустрій виконати відповідно згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм, у тому числі відповідно з п. 3.15 – 3.16 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах земельної ділянки, яка знаходиться в постійному користуванні Головного управління Національної поліції в Одеській області та прилеглої території; відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів шляхом розбивки газонів; передбачити установку урн для сміття та лавок по периметру території; на території благоустрою передбачити освітлення із сучасних ліхтарів; опорядження та фарбування фасаду будівлі після будівництва виконати відповідно з паспортом опорядження та фарбування фасадів будівлі. Виконати улаштування майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів. Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». 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 та УАМ від 26.03.2014 р. № 01-10/119/з).

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3. ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинність 10.06.2017 р. та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06 2017 р. за

№ 714/30582, а також Листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до: завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника, згідно ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

Перший заступник
начальника управління
М.О. Шайденко



2017 р.