



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

10.08.2020 № 01-13/265 ЗП

на № _____ от *30/08/20*

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 04.08.2020 року (вх. № 01-13/265/ЗПІ від 05.08.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Каманіна, 20.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 31.08.2018 року № 01-06/182 (арх.№ 178) за адресою: вул. Каманіна, 20 нове будівництво готелю апартаментного типу та копію додатку до містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 31.08.2018 року № 01-06/182, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 31.08.2018 року № 01-06/182.

Додаток: на 7 арк.

В.о. директора департаменту –
головного архітектора міста

[Handwritten signature]
М.О. Шайденко

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ
ТА МІСТОБУДУВАННЯ



ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

✉ 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

ЗАТВЕРДЖЕНО

№ _____
на № _____ от _____

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

31.08.2018 № 01-06/182

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

178

Нове будівництво готелю апартаментного типу.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки): *нове будівництво готелю апартаментного типу за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Каманіна, діл. 20, зі знесенням існуючих на ділянці будівель пансіонату ветеранів флоту.*

2. Інформація про замовника: *Приватне підприємство «ГРАФФФІТ» (далі – ПП «ГРАФФФІТ»), юридична адреса: м. Одеса, Олександрівський просп., 4, кв. 2, директор – Габерстро Тетяна Василівна.*

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні:

Відповідно до договору оренди землі від 03.08.2018 р., посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. та зареєстрованого в реєстрі за № 1727, земельна ділянка, загальною площею 0,3180 га, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Каманіна, діл. 20, передана Одеською міською радою, що діє в інтересах Територіальної громади м. Одеси, ПП «ГРАФФФІТ» в оренду, строком на 20 років, для експлуатації та обслуговування пансіонату готельного типу з

024947

об'єктами обслуговування та громадського харчування, на підставі рішення Одеської міської ради від 18.07.2018 р. № 3519-VII.

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. 06.08.2018 р., індексний номер витягу: 133400782, земельна ділянка, загальною площею 0,318 га, кадастровий номер - 5110137500:52:013:0148, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Каманіна, діл. 20, надана в оренду ПП «ГРАФФФИТ» строком до 03.08.2038, для експлуатації та обслуговування пансіонату готельного типу з об'єктами обслуговування та громадського харчування.

Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі рекреаційного призначення. Вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – 07.01. Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

Відповідно до свідоцтва на право власності від 09.02.2018 р., зареєстрованого у реєстрі за № 726, ПП «ГРАФФФИТ» належать на праві приватної власності будівлі пансіонату ветеранів флоту, загальною площею 710,0 м², що в цілому складаються з одноповерхової житлової будівлі літ. «А», адміністративної будівлі літ. «Б», двоповерхової житлової будівлі літ. «В», сараїв літ. «Г, Д», які розташовані на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Каманіна, діл. 20.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Янковською О.С. 09.02.2018 р. індексний номер витягу: 113522826, ПП «ГРАФФФИТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належать будівлі пансіонату ветеранів флоту загальною площею 710,0 м², що в цілому складаються з одноповерхової житлової будівлі літ. «А», адміністративної будівлі літ. «Б», двоповерхової житлової будівлі літ. «В», сараїв літ. «Г, Д», які розташовані на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Каманіна, діл. 20.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Каманіна, діл. 20, розташована на території установ стаціонарної рекреації.

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, вул. Каманіна, діл. 20, розташована в зоні курортній зоні КВТ (зона установ відпочинку і туризму), призначеної для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів та ін. Земельна ділянка розташована в зоні охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини).

Об'єкт використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: *гранично допустиму висоту об'єкту розрахувати з дотриманням 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».*

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: *відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог розділу 5 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та вимог п. 3.8*, примітки 1, а також п.п. 3.0, 3.10 та 3.11 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».*

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): *не змінюється.*

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *об'єкт запроектувати відповідно до вимог п. 3.14, п. 3.13, додатку 3.1 (Противопожежні 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 «Пожжежна 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 будівництва об'єкта та не залучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з будівництва об'єкта, узгодити з суміжними землекористувачами та власниками будівель та споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що проектується, та існуючими будівлями та спорудами на суміжних земельних ділянках, у т.ч. й зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях.*

При будівництві об'єкту приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, розмістити на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій.

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): 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 маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі», 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 теплоізоляованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожезна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезна 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» 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 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. Враховуючи наявність на суміжних земельних ділянках по пров. Морському та вул. Каманіна будинків індивідуального житлового сектору, до початку проектування виконати розрахунок про вплив запроєктованого об'єкту на умови інсоляції вказаних індивідуальних житлових будинків відповідно до п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями) 2009. Особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі у приміщеннях, у т.ч. й застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень та між приміщеннями, забезпечення планів евакуації та улаштування пожежних проїздів. 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.

Враховуючи те, що земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Каманіна, діл. 20 розташована в зоні охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини), проектні рішення з будівництва об'єкта необхідно узгодити з управлінням охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації та з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-62** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

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.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: прийняти 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 зніманню планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж.

В.о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.О. Шайденко



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

№ _____
на № _____ от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

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

15.08.2019 № 01-06/182

Додаток *н 178/18*

До містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва від 31.08.2018 р. № 01-06/182, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 31.08.2018 р. № 01-06/182

Враховуючи припис департаменту державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності від 05.08.2019 р., який надійшов на адресу департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради вх. № 01-11/2843 від 09.08.2019 р. та відповідно до ч. 8 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» уточнити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва від 31.08.2018 р. № 01-06/182, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 31.08.2018 р. № 01-06/182 на об'єкт «нове будівництво готелю апартаментного типу» за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Каманіна, діл. 20, а саме.

П. 1 розділу II «Містобудівні умови та обмеження» читати наступним чином: «... Будівля змінної поверховості з висотними відмітками від +17,400 метрів до +20,900 метрів. При цьому, при подальшому проектуванні гранично допустиму висоту об'єкта уточнити з урахуванням 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...».

П. 2 розділу II «Містобудівні умови та обмеження» читати наступним чином: «...відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог табл. 6.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», СанПін № 173-96...».

П. 4 розділу II «Містобудівні умови та обмеження» читати наступним чином: «...Відповідно до вимог п. 3.13, п. 3.14, додатку 3.1 (Противопожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції, вимог 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 будівництва об'єкта та не залучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з будівництва об'єкта, узгодити з суміжними землекористувачами та власниками будівель та споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що проектується, та існуючими будівлями та спорудами на суміжних земельних ділянках, у т.ч. й зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях.

При будівництві об'єкту прямики, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, розмістити на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій...».

Додаток є невід'ємною частиною містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва від 31.08.2018 р. № 01-06/182, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 31.08.2018 р. № 01-06/182.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста



М.О. Шайденко