



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 № 01-13/273/ЗП

на № _____ от 30.08.2020

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 04.08.2020 року (вх. № 01-13/273/ЗПІ від 06.08.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 1.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 21.08.2018 року № 01-06/173 (арх.№ 178/1) за адресою: вул. Генуезька, 1.

Додаток: на 6 арк.

В.о. директора департаменту –
головного архітектора міста

М.О. Шайденко

000000

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

№ _____
на № _____ от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

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

21.08.2018 № 01-06/173

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

N 178/1

Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення, об'єктами соціального обслуговування та підземним паркінгом.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. *Нове будівництво житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення, об'єктами соціального обслуговування та підземним паркінгом, за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Генуезька, 1.*
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. *Товариство з обмеженою відповідальністю «ГРІНПАРК СІТІ», юридична адреса: 65009, м. Одеса, вул. Генуезька, 1.*
(інформація про замовника)

3. *Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Божемовською Н.В. 15.01.2018 р.,*

024335

індексний номер витягу: 110648292, земельна ділянка, загальною площею 0,2016 га, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0054, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 1, належить на праві приватної власності, частка 1/1, ТОВ «ГРІНПАРК СІТІ, з цільовим призначенням – землі оздоровчого призначення. Підстава виникнення права власності: акт приймання – передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 29.12.2017 р.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Божемовською Н.В. 15.01.2018 р., індексний номер витягу: 110644172, земельна ділянка, загальною площею 0,2016 га, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0055, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 1, належить на праві приватної власності, частка 1/1, ТОВ «ГРІНПАРК СІТІ», з цільовим призначенням – землі оздоровчого призначення. Підстава виникнення права власності: акт приймання – передачі нерухомого майна, серія та номер: б/н, виданий 29.12.2017 р.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Божемовською Н.В. 04.06.2018 р., індексний номер витягу: 126290912, земельна ділянка, загальною площею 0,1 га, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0089, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 1, надана в оренду ТОВ «ГРІНПАРК СІТІ», строком до 31.01.2019 р., з цільовим призначенням – землі оздоровчого призначення, для експлуатації й обслуговування комплексу будинків та будівель санаторію. Підстава виникнення іншого речового права: договір оренди земельної ділянки, серія та номер: 1113, виданий 04.06.2018 р., видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Божемовська Н.В.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Божемовською Н.В. 04.06.2018 р., індексний номер витягу: 126292479, земельна ділянка, загальною площею 0,0999 га, кадастровий номер: 5110137500:51:003:0095, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Генуезька, 1, надана в оренду ТОВ «ГРІНПАРК СІТІ», строком до 31.01.2019 р., з цільовим призначенням – землі оздоровчого призначення, для експлуатації й обслуговування комплексу будинків та будівель санаторію. Підстава виникнення іншого речового права: договір оренди земельної ділянки, серія та номер: 1115, виданий 04.06.2018 р., видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Божемовська Н.В.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою:

м. Одеса, вул. Генуезька, 1, розташована на землях багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції території.

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, вул. Генуезька, 1, розташована в зоні змішаної житлової та громадської забудови (Ж-5), 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 та ін.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель даної категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Цільове призначення земельної ділянки переоформити відповідно до чинного законодавства.

(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 (Противожежні 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. 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 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. 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», 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.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 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.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. 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. Тому, при проектуванні необхідно 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».

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 ґрунтовими 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.

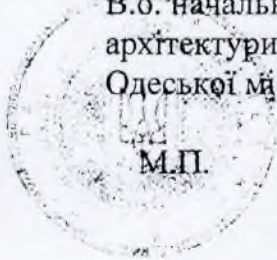
(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні 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.б. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.О. Шайденко