



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

12.08.2020 № *01-13/283/ЗП*

на № _____ от *301-2236*

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 05.08.2020 року (вх. № 01-13/283/ЗПІ від 07.08.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, пров. Компасний, 1а.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 06.01.2017 року № 01-07/317 (арх.№ 06) за адресою: пров. Компасний, 1-Б, 1-А.

Додаток: на 9 арк.

В.о. директора департаменту –
головного архітектора міста

М.О. Шайденко

01-02/317
06.01.2014

**Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки**

106

м. Одеса, Приморський район, пров. Компасний, 1-Б, 1-А.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: *будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення.*
2. Інформація про замовника:
3. Наміри забудови: *будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення.*
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, пров. Компасний, 1-Б, 1-А.*
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:
 - *договір купівлі – продажу земельної ділянки від зареєстрований в реєстрі за № . . . відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,1 га, розташована за адресою: м. Одеса, пров. Компасний, 1-Б, належить , з цільовим призначенням - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка);*
 - *інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна*

щодо об'єкта нерухомого майна з відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку), яка сформована приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Пашичевою Г.Л. р., номер інформаційної довідки: , згідно з якою

земельна ділянка, загальною площею 0,1 га, розташована за адресою: м. Одеса, пров. Компасний, 1-Б, належить

, з цільовим призначенням - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка);

- договір купівлі – продажу земельної ділянки від р., зареєстрований в реєстрі за № , відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,04 га, розташована за адресою: м. Одеса, пров. Компасний, 1-А, належить з

цільовим призначенням - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка);

- інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна з відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку), яка сформована приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Пашичевою Г.Л. р., номер інформаційної довідки: , згідно з якою

земельна ділянка, загальною площею 0,04 га, розташована за адресою: м. Одеса, пров. Компасний, 1-А, належить

, з цільовим призначенням - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка);

- договір купівлі – продажу житлового будинку від зареєстрований в реєстрі за № , відповідно до якого житловий будинок літ. «А», загальною площею 50,8 м², житловою площею 26,1 м², розташований на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, пров. Компасний, 1-Б, належить

- інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна з відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку), яка сформована приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Пашичевою Г.Л.

р., номер інформаційної довідки: , згідно з якою житловий будинок літ. «А», загальною площею 50,8 м², житловою площею 26,1 м², розташований на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, пров. Компасний, 1-Б, належить ;

- договір купівлі – продажу житлового будинку від зареєстрований в реєстрі за № , відповідно до якого житловий будинок літ. «А», загальною площею 36,8 м², житловою площею 21,5 м², розташований на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, пров. Компасний, 1-А, належить

- інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна з відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку), яка сформована приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Пашичевою Г.Л.

номер інформаційної довідки: , згідно з якою житловий будинок літ. «А», загальною площею 36,8 м², житловою площею 21,5 м², розташований на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, пров. Компасний, 1-А, належить

6. Площа земельної ділянки: згідно з документами на землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, загальна площа земельної ділянки складає 0,14 га, у т.ч.:

- відповідно до договору купівлі – продажу земельної ділянки від зареєстрованого в реєстрі за № - 0,1 га;
- відповідно до договору купівлі – продажу земельної ділянки від зареєстрованого в реєстрі за № - 0,04 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

- згідно з договором купівлі – продажу земельної ділянки від зареєстрованим в реєстрі за № , цільове призначення - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка);
- відповідно договору купівлі – продажу земельної ділянки від р., зареєстрованого в реєстрі за № - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка).

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): «Детальний план території в межах: вул. Літературної, пров. Компасного, вул. Каманіна, пров. Морехідного, вул. Новоберегової в м. Одесі», затверджений рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6935-VI; «План зонування території м. Одеси» (зонінг), затверджений рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, «Генеральний план м. Одеси», затверджений рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI.

9. Функціональне призначення земельної ділянки:

- згідно з «Детальним планом території в межах: вул. Літературної, пров. Компасного, вул. Каманіна, пров. Морехідного, вул. Новоберегової в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6935-VI - зона змішаної забудови (зона Ж-5);

- відповідно до «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316- VII - проектна зона змішаної забудови (Ж-5п), в зоні охорони археологічного культурного шару (об'єктів археологічної спадщини).

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва (орієнтовно):

Згідно з наданим замовником містобудівним розрахунком:

За генпланом:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Показник
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки	га	0,14
2	Площа забудови	м ²	685,00
3	Площа благоустрою, у т.ч.:	м ²	715,00
	площа твердих покриттів	м ²	535,00
	площа озеленення	м ²	180,00

По об'єкту:

№	Найменування показників	Од. вим.	Показник
1	2	3	4
1	Загальна площа будівлі (сума площ поверхів по внутрішнім контурам зовнішніх стін)	м ²	5970,00
2	Кількість квартир, у т.ч.:	шт.	80
	- однокімнатних	шт.	56
	- двокімнатних	шт.	16
	- трікімнатних	шт.	8
3	Загальна площа приміщень житлового будинку, у т.ч.:	м ²	5412,00
-	Загальна площа квартир, з них:	м ²	4062,00
	- площа квартир	м ²	3920,50

	- площа літніх приміщень квартир	м ²	141,50
-	Площа вбудованих нежитлових приміщень, у т.ч.:	м ²	1350,00
	- площа приміщень загального користування (тамбури, коридори, ліфтові холи, перехідні майданчики, сходові клітини)	м ²	730,00
	- площа приміщень громадського призначення	м ²	440,00
	- площа технічних приміщень	м ²	180,00
4	Загальний будівельний об'єм житлового будинку, у т.ч.:	м ³	22535,00
	- будівельний об'єм вище відм. 0,000	м ³	20735,00
	- будівельний об'єм нижче відм. 0,000	м ³	1800,00

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель:

Згідно з наданим замовником містобудівним розрахунком - 8-поверховий багатоквартирний житловий будинок з технічним поверхом та вбудованими приміщеннями громадського призначення, гранично допустима висота якого складає біля +30,000 м. При цьому, гранично допустима висота будівлі повинна розраховуватися з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та може бути уточнена в процесі проектування, з урахуванням вимог 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 2009 року № 1);

Згідно з «Детальним планом території в межах: вул. Літературної, пров. Компасного, вул. Каманіна, пров. Морехідного, вул. Новоберегової в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6935-VI – у межах вищевказаної території діє фактор обмеження об'єктів містобудування по висоті, а саме: висота будівель не повинна перевищувати 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів).

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: згідно з «Детальним планом території в межах: вул. Літературної,

пров. Компасного, вул. Каманіна, пров. Морехідного, вул. Новоберегової в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6935-VI – відсоток забудови земельної ділянки розраховувати відповідно до вимог п. 3.8* та примітки 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

Відповідно до наданого замовником містобудівного розрахунку відсоток забудови земельної ділянки складає біля 49 %.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): відповідно до діючих будівельних норм максимальна допустима щільність населення на ділянках багатоповислової забудови (у межах житлових утворень) складає 450 люд/га (для мікрорайону), максимальна допустима щільність населення на ділянках садибно-забудови складає 170 люд/га (для мікрорайону). Згідно з «Детальним планом території в межах: вул. Літературної, пров. Компасного, вул. Каманіна, пров. Морехідного, вул. Новоберегової в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6935-VI – щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 3.7, п. 3.8 та приміток 1-5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»;

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: згідно з «Детальним планом території в межах: вул. Літературної, пров. Компасного, вул. Каманіна, пров. Морехідного, вул. Новоберегової в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6935-VI відстань від об'єктів (житлових будинків) до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови необхідно прийняти відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): проектування виконувати відповідно до «Детального плану території в межах: вул. Літературної, пров. Компасного, вул. Каманіна, пров. Морехідного, вул. Новоберегової в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6935-VI та Закону України «Про охорону культурної спадщини». Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектно-документації на будівництво», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.), ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», 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.2.2-4-97 «Будинки та споруди навчальних закладів» із змінами №№ 1, 2, 3, ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-74:2013

«Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», з 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», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізольованих трубопроводів», ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів», СНіП 2.04.01-85 «Внутрішній водопровід та каналізація», СНіП 2.04.05-91* «Опалення, вентиляція та кондиціонування», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд» 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». Відповідно до «Детального плану території в межах: вул. Літературної, пров. Компасного, вул. Каманіна, пров. Морехідного, вул. Новоберегової в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6935-VI, 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. А саме: захисні зони ГРП та ШРП становлять 10-15 м, охоронні зони ТП – 3 м, відстані від вікон житлових приміщень - 10 м. Також, при проектуванні необхідно врахувати санітарно – захисні зони від відкритих автостоянок легкових автомобілів та гаражів, які виходячи з кількості м/місць, становлять: 10 м до житлових та громадських будівель при кількості автомобілів до 10 шт.; 10 м до громадських будівель та 15 м до житлових будівель при кількості автомобілів до 50 шт.; 15 м до громадських будівель та 25 м до житлових будівель при кількості автомобілів до 100 шт.; 25 м до громадських будівель та 35 м до житлових будівель при кількості автомобілів до 300 шт.*

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: згідно з «Детальним планом території в межах: вул. Літературної, пров. Компасного, вул. Каманіна, пров. Морехідного, вул. Новоберегової в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6935-VI, мінімально допустимі відстані від об'єктів, що проектуються до існуючих будівель і споруд необхідно приймати відповідно до п. 3.13, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів».

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: згідно з «Детальним планом території в межах: вул. Літературної, пров. Компасного, вул. Каманіна, пров. Морехідного, вул. Новоберегової в м. Одесі», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6935-VI, охоронювані зони інженерних комунікацій слід розрахувати відповідно до додатку 8.1 та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». Прокладку та перенесення інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва": проведення інженерних вишукувань здійснювати відповідно до технічних умов, наданих управлінням інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): всі роботи з благоустрою виконувати згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями та ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території». Передбачити благоустрій прилеглої території: улаштування, реконструкцію та ремонт мережі вулиць та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердого покриття, зовнішнє освітлення, зливової каналізації, благоустрій та озеленення, встановлення вуличних меблів. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм. 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).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: відповідно до п.п. 7.26 – 7.42 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Відповідно до наданого замовником містобудівного розрахунку ділянка має в'їзди – виїзди на пров. Компасний та запроектовані між кварталні проїзди.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: відповідно до вимог п.п. 7.50, 7.51 та табл. 7.5, 7.6 зі зміною № 4 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів».

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: відповідно до «Детального плану території в межах: вул. Літературної, пров. Компасного,

вул. Каманіна, пров. Морехідного, вул. Новоберегової в м. Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6935-VI та Закону України «Про охорону культурної спадщини».

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення».

Ці містобудівні умови і обмеження надані відповідно до: ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», наказу Міністерства регіонального розвитку будівництва і житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад і зміст» (далі – Порядок), із змінами та доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2012 р. № 49, від 24.04.2013 р. № 167 та від 20.05.2013 р. № 199.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта згідно з п. 1.3 вищевказаного Порядку.

Перший заступник
начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради
М.О. Шайденко

М.П.



«_____» _____ 2016 р.

06 січня 2017