



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

25.08.20 № 01-13/312/314  
3111-2294  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 19.08.2020 року (вх. № 01-13/312/ЗПІІ від 20.08.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 47.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 18.11.2014 року № 01-06/732 (арх.№ 239) за адресою: Французький бульвар, 47.

Також повідомляємо, що вищевказані містобудівні умови та обмеження були скасовані в межах розгляду адміністративної справи № 815/724/15.

Додаток: на 4 арк.

В.о. директора департаменту –  
головного архітектора міста

М.О. Шайденко

01-06/732  
18.11.14

**Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки**

239

м. Одеса, Приморський район, Французький бульвар, 47  
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

**Загальні дані:**

1. Назва об'єкта будівництва: *багатоквартирний десятиповерховий житловий будинок з паркінгом та приміщеннями обслуговування.*
2. Інформація про замовника: *Південне регіональне управління Державної прикордонної служби України (військова частина 2138 – Одеський прикордонний загін), м. Одеса, вул. Левітана, 113, 65121; Товариство з обмеженою відповідальністю «Біном СТ», м. Одеса, вул. Палубна, 9, 65010 (за довіреністю Південного регіонального управління Державної прикордонної служби України (військова частина 2138 – Одеський прикордонний загін) від 10.11.2014 р. № 74/5095).*
3. Наміри забудови: *розміщення багатоквартирного десятиповерхового житлового будинку з паркінгом та приміщеннями обслуговування.*
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, Приморський район, Французький бульвар, 47.*
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:  
*- рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради від 11.02.1952 р. № 08 Одеському Червонопрапорному прикордонному загону МГБ (на даний час в/ч 2138) була відведена земельна ділянка, площею до 0,57 га, по адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 47, під будівництво прикордонної застави;*

9. Функціональне призначення земельної ділянки: згідно з рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради від 11.02.1952 р. № 08 – для будівництва Прикордонної застави. Привести у відповідність з ч. 6<sup>1</sup> Розділу V «Прикінцеві Положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та ст. 125 та ст. 126 Земельного Кодексу України («Виникнення права на земельну ділянку» та «Оформлення речових прав на земельну ділянку відповідно»).

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: згідно містобудівного розрахунку, наданого замовником, техніко-економічні показники об'єкта:

площа ділянки	–	5812,15 кв.м;
площа забудови будівлі	–	1076,30 кв.м;
загальна площа благоустрою	–	6675,85 кв.м;
у т.ч.:		
- площа в постійне користування	–	4735,85 кв.м;
- площа для благоустрою та обслуговування (тимчасово)	–	1940,0 кв.м;
площа озеленення – 1358,80 кв.м;		
площа твердого покриття (загальна)	–	5428,05 кв.м;
кількість поверхів	–	10 шт.;
кількість квартир	–	45 шт.;
у т.ч.:		
- 2-х кімнатних	–	26 шт.;
- 3-х кімнатних	–	19 шт.;
загальна площа будівлі (внутрішній периметр зовнішніх стін)	–	10465,70 кв.м;
загальна площа квартир	–	8162,50 кв.м;
житлова площа квартир	–	4927,20 кв.м;
площа літніх приміщень	–	392,05 кв.м;
площа квартир	–	7770,75 кв.м;
загальна площа вбудованих приміщень (1-й поверх) –		787,75 кв.м;
- площа приміщень домоуправління	–	52,60 кв.м;
- приміщення для роботи з дітьми	–	52,40 кв.м;
- площа приміщень фітнес- клубу	–	452,50 кв.м;
- площа допоміжних приміщень		
- (холів, приміщень охорони, коридорів)	–	183,65 кв.м;
- площа технічних приміщень	–	46,60 кв.м;
корисна площа вбудованих приміщень (1-й поверх) – 787,75 кв.м;		
- площа приміщень домоуправління	–	52,60 кв.м;
- приміщення для роботи з дітьми	–	52,40 кв.м;
- площа приміщень фітнес- клубу	–	452,50 кв.м;
- площа допоміжних приміщень		
- (холів, приміщень охорони, коридорів)	–	183,65 кв.м;
- площа технічних приміщень	–	46,60 кв.м;
загальна площа паркінгу (без пандусу)	–	3800,0 кв.м;

<b>корисна площа паркінгу</b>	–	3550,0 кв.м;
<b>площа машиномісць</b>	–	2250 кв.м;
<b>кількість машиномісць</b>	–	90 шт.;
<b>загальний будівельний об'єм</b>	–	65010,0 куб.м;
<b>будівельний об'єм нижче відм. 0.000 (паркінг)</b>	–	19590,0 кв.м;
<b>будівельний об'єм вище відм. 0.000</b>	–	45420,0 кв.м.

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. Граничнодопустима висота будівель: згідно містобудівного розрахунку наданого замовником: від +41,850 м до + 42,950 м.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: згідно ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): згідно ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та регулювання забудови: відповідно з 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 смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): враховуючи, що відомо, що до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, меж історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище територія розташована на території історичного ареалу м. Одеси Французької частини міста, проектні рішення з розміщення об'єкта необхідно узгодити з управлінням охорони об'єктів культурної спадщини Одеської державної адміністрації та з управлінням з питань охорони культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.07.2016 № 01-07/515). При розробці проектно-кошторної документації з реконструкції складу необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування будівлі, який необхідно погодити згідно з чинним порядком. До складу проектно-кошторної документації, з метою збереження несучих конструкцій будинків та споруд, які розміщені на суміжних земельних ділянках, необхідно проектування виконати технічний висновок про стан і міцність конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. При розробці проектно-кошторної документації строго керуватися вимогами п.п. 2.21 – 2.22 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (назва розробити розрахунок освітлення та інсоляції жи

приміщень, розміщених в жилих будинках та будівлях, які розміщені на суміжних земельних ділянках, у тому числі тими, що мають таку ж юридичну адресу та з ОСМД багатопверхових житлових будинків по пров. Дунаєва, відповідно з п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. При розробці проектної документації з реконструкції об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів, які необхідно погодити згідно з чинним порядком. Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.1.1.7-2002 «Пожезна безпека об'єктів будівництва», «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, що раніше в управлінні архітектури та містобудування зверталася група громадян, що проживають суміжно з майданчиком забудови, яка категорично заперечує проти будівництва житлового будинку та відселення, оскільки відповідно до проектних матеріалів, проїзд до багатопверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями соціально-побутового призначення та паркінгом, передбачений через територію, на якій розташовані їх житлові будинки та які мають таку ж юридичну адресу: Французький бульвар, 47, з метою виключення спірних питань з розміщення об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з розміщення об'єкта узгодити з власниками жилих та нежилых приміщень, розміщених в житлових будинках, які розташовані на суміжних земельних ділянках, у тому числі з тими, які мають таку ж юридичну адресу та з ОСМД багатопверхових житлових будинків по пров. Дунаєва.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: розрахувати відповідно з п. 3.13 та п. 3.14 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: при необхідності передбачити перенесення діючих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «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; до розроблення проектної документації, з метою збереження несущих конструкцій житлових будинків та споруд, які розміщені на суміжних земельних ділянках, до початку проектування виконати технічний висновок

про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. 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.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): розрахувати відповідно з п. 3.15 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а також відповідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затверджених рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в інспекції з благоустрою міста 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/г).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: використовувати основний під'їзд та підхід до об'єкту з боку Французького бульвару через пров. Дунаєва.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог 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 набули чинності 01.10.2011 р. (паркування автотранспорту не передбачити на прилеглий території житлових будинків, які розміщені на сусідніх земельних ділянках, на пішохідній та зелених зонах).

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: враховуючи, що відповідно до ~~Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення~~ ~~історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та~~ ~~України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена вище ділянка~~ ~~розташована на території історичного ареалу м. Одеси Французький бульвар,~~ ~~як межами комплексної охоронної зони історичної забудови центральної~~ ~~частини міста, проектні рішення з розміщення об'єкта необхідно розробити~~ ~~згідно з вимогами Закону України «Про охорону культурної спадщини» та~~ ~~згідно з управлінням охорони об'єктів культурної спадщини Одеської~~ ~~державної адміністрації та з управлінням з питань охорони об'єктів~~ ~~культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р.~~

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими 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 маломобільних груп населення».

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) та «Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» (далі – Порядок), затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109, зі змінами і 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, згідно ч. 8 ст. 29 Закону та пункту 1.3 Порядку, які зазначені вище.

Начальник управління -  
головний архітектор міста  
О.Д. Голованов



2014 р.