



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

29.01.2021 № 01-13/Е-18/зпм

на № 3115-64 от _____

Катерині

foi+request-81228-4905b94e@dostup.prawda.com.ua

За дорученням першого заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування в межах компетенції розглянуто Ваш запит від 27.01.2021 р. № 01-13/Е-18/зпм (вх.№ЗП-64 від 26.01.2020 р.) щодо надання копій містобудівних умов та обмежень за адресою: м. Одеса, пл. Михайлівська, 16.

Повідомляємо, що департаментом архітектури та містобудування надані містобудівні умови та обмеження за №01-06/224 від 27.12.2017 р. ТОВ «Михайлівський Мاستок» на будівництво 9-поверхової офісної будівлі за вказаною адресою.

Надаємо копії що запитуються.

Додаток: 2 аркуші формату А4.

В.о. директора департаменту

Т. С. Боринська



☒ 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
24.12.2014 № 01-06/224

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

№ 263
будівництво офісної будівлі.
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Будівництво офісної будівлі за адресою: пл. Михайлівська, 16.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Михайлівський маєток».
(інформація про замовника)
розташоване за адресою: 65014, м. Одеса, бул. Лідерсовський, 15, офіс 520, код ЄДРПОУ 36552382, дата і номер запису в єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації: 1 556 102 0000 035844 від 23.06.2009р.
3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з витягом з Державного реєстру відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)
речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; індексний номер витягу 91600518 від 10.07.2017р. на земельну ділянку площею 0,5179 га, за адресою: пл. Михайлівська, 16, кадастровий номер 5110137300:18:010:0007, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 129634051101.
Функціональне призначення відповідно до Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р. – частково територія багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій, частково територія громадських центрів та окремих об'єктів

013216

обслуговування.

Відповідно ДПТ у межах вулиць: Бабеля, Головківської, Картамишевської, Косвеної і Михайлівської площі у м. Одесі, затвердженого рішенням Одеської міської ради, від 27.04.2016р. №606-VII - зона Ж-4 (Змішана багатоквартирна жила зона від 9-16 поверхів та громадська забудова). Зона об'єкту природно заповідного фонду загальнодержавного значення «Одеські катакомби» (геологічний пам'ятник природи).

Договір купівлі продажу від 21.08.2009р. на будівлі дитячого садка №74, загальною площею 777,9 м², за адресою: вул. Бабеля, 2, на ТОВ «Михайлівський маесток», витяг про Державну реєстрацію прав на нерухоме майно будівлі дитячого садка №74, номер витягу 28359571 від 14.12.2010р. на ТОВ «Михайлівський маесток».

Договір купівлі продажу від 08.06.2015р. на ½ нежитлового приміщення, загальною площею 9,5 м², за адресою: вул. Головківська, 15/1, на ТОВ «Михайлівський маесток», витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 38727482 від 08.06.2015р. на ТОВ «Михайлівський маесток», реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 256886851101.

Договір купівлі продажу від 08.06.2015р. на ½ нежитлового приміщення, загальною площею 9,5 м², за адресою: вул. Головківська, 15/1, на ТОВ «Михайлівський маесток», витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 38728786 від 08.06.2015р. на ТОВ «Михайлівський маесток», реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 256886851101.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Висота будівлі 9 поверхів, і становить до 45.0 м.
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. Відповідно до вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень», з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм та нормативної місткості прибудинкових майданчиків, для житлової забудови в межах проектування у тому числі необхідної кількості машино-місць, умов інсоляції та суміжної території.
3. Гранично-допустима щільність населення не змінюється.
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. Визначити відповідно до п. 3.13 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, треба приймати на основі розрахунків інсоляції і освітленості відповідно до норм (розділ 10), протипожежних вимог, відповідно до вимог ДБН 360-92** п. 3.13, додаток 3.1(протипожежні вимоги), «Державні

санітарні правила планування та забудови населених пунктів» п.4.6., ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

5. Ділянка розташована в зоні обмеження поверховості забудови (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) відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу).

Необхідно врахувати при проектуванні наявність зони об'єкту природно-заповідного фонду загальнодержавного значення «Одеські катакомби» (геологічний пам'ятник природи). Проектування вести згідно з Законом України «Про природно-заповідний фонд України», з урахуванням вимог Положення про геологічну пам'ятку природи, загальнодержавного значення «Одеські катакомби», затвердженого наказом міністерства екології та природних ресурсів України від 01.03.2013 р. №81, п.п. 5.1.-5.13. ДБН 360-92**, Закону України «Про охорону культурної спадщини». При проектуванні необхідно розробити інженерні заходи по укріпленню виробіток, конструктивні схеми розробити за участю керівництва заповіднику, таким чином, щоб будівництво не мало негативного впливу на геологічний пам'ятник природи.

Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» (п. 7.32), ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів» у редакції наказів Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012р. №122, від 20.05.2013р. №198, від 10.08.2015р. №190 «Про внесення змін до Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів»; ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів.»; ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки.»; СНиП П-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В.2.6-31:2006 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення».

Передбачити заходи щодо благоустрою прилеглої території згідно з ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими 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. Передбачити зовнішнє освітлення та мостіння ділянки.

6. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань здійснювати (охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

згідно з вимогами ДБН А.2.1-1-2014, ДБН В.2.1-10-2009, ДБН А.2.2-1-2003, СНиП 2.02.03, ДБН В.1.1-5-2000, ДБН В.1.1-12-2014, ДБН В.3.2-2-2009, дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати в встановленому порядку згідно з ТУ управління інженерного захисту території та розвитку узбережжя Одеської міської ради. 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.
Охоронювані зони інженерних комунікацій: відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» додатки 8.1, 8.2, 8.3.

Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: Виключення лівого повороту автотранспорту при виїзді на магістральні вулиці, виїзди та під'їзди до об'єктів з сторони загальноміських магістралей через мережу місцевих проїздів, запроектувати під'їзди до будівлі завширшки не менш 3,5м, 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». Проектні рішення виконати відповідно з ДБН 360-92** «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Відповідно до п.2* додатку 3.1. Протипожежні вимоги ДБН 360-92** при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних машин до житлових і громадських будинків, у тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями, і доступ пожежників з автодробин і автопілйомників у будь-яку квартиру чи приміщення. Відстань від краю проїзду до стін будинку, як правило, слід приймати 8-10 м для будинків 9 поверхів і вище. Ширина проїзду повинна бути не менше 3,5 м. У зоні між будинками і проїздами, а також на відстані 1,5 м від проїзду з протилежного боку будинку, не допускається розміщення огорож, повітряних ліній електропередачі і рядкового насадження дерев.

Перший заступник
Начальника управління
архітектури та містобудування
(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



М.О. Шайденко
(П.І.Б.)