



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

02.08.21 № 01-13/104
на № 901-736 от

Катерині

foi+request-90092-03107fef@dostup.pravda.com.ua

За дорученням першого заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування в межах компетенції розглянуто Ваш запит від 28.07.2021 р. №ЗПІ-736 (вх. № 01-13/к-187/зпі від 29.07.2021 р.) щодо надання публічної інформації стосовно земельної ділянки за адресою: м. Одеса, м. Одеса, вул. Косвена, 64/66.

В межах компетенції повідомляємо, що департаментом архітектури та містобудування надано містобудівні умови та обмеження ТОВ «Юридична фірма «АТТІ» №01-06/299 від 01.09.2020р. на реконструкцію нежитлових будівель і споруд під адміністративно-офісний центр з апартаментами та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Косвена, 64/66.

Додаток: Копія документів 4 аркуші формату А 4.

Перший заступник
директора департаменту

М.М. Касімов



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

О.В.В.В.В. № 182/1

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

Реконструкція нежитлових будівель і споруд під
адміністративно-офісний центр з апартаментами та підземним паркінгом
за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Косвена, 64/66.
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція нежитлових будівель і споруд під адміністративно-офісний центр
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
з апартаментами та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Малиновський
район, вул. Косвена, 64/66.
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Юридика фірма «АТТІ»,
(інформація про замовника)
м. Одеса, місцезнаходження юридичної особи: 65091, м. Одеса,
вул. Косвена, 64/66, ідентифікаційний код юридичної особи 40325157, дата і номер
запису в єдиному державному реєстрі юридичної особи: 05.03.2016
№1556 102 0000 057471.
3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з договором оренди землі від
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації
на місцевому рівні)
06.09.2019 р. на земельну ділянку площею 0,1228 га, за адресою: Одеська обл.,
м. Одеса, вул. Косвена, 64/66, - для експлуатації та обслуговування нежитлових
будівель, терміном на 10 років, кадастровий номер 5110137300:18:009:0011.
Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію
іншого речового права, індексний номер 180113622 від 06.09.2019 р. на земельну
ділянку площею 0,1228 га, за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вул. Косвена, 64/66,

кадастровий номер 5110137300:18:009:0011, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1908968951101; вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки, опис об'єкта іншого речового права для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель(станція технічного обслуговування автомобілів); орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «Юридична фірма «АТТІ», номер запису про інше речове право: 33116543.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 109600412, дата формування 29.12.2017 р. на ½ частки нежитлових будівель що складає 316,75 м², за адресою: м. Одеса, вул. Косвена, 64/66, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1453729351101, власник: ТОВ «Юридична фірма «АТТІ».

Договір купівлі-продажу (серія ННА 117520) від 27.12.2017р., що зареєстровано в реєстрі за №3418, на ½ частки нежитлових будівель що складає 316,75 м², за адресою: м. Одеса, вул. Косвена, 64/66, на ТОВ «Юридична фірма «АТТІ».

Договір купівлі-продажу (серія ННА 117514) від 27.12.2017р., що зареєстровано в реєстрі за №3417, на ½ частки нежитлових будівель що складає 316,75 м², за адресою: м. Одеса, вул. Косвена, 64/66, на ТОВ «Юридична фірма «АТТІ».

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 109601813, дата формування 29.12.2017 р. на ½ частки нежитлових будівель що складає 316,75 м², за адресою: м. Одеса, вул. Косвена, 64/66, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1453729351101, власник: ТОВ «Юридична фірма «АТТІ».

Витяг з Державного земельного кадастру, про на земельну ділянку площею 0,1228 га, за адресою: Одеська обл., м. Одеса, вул. Косвена, 64/66, кадастровий номер 5110137300:18:009:0011, цільове призначення – 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку), категорія земель – землі житлової та громадської забудови, номер витягу, НВ-5115192582020 від 02.10.2020р., орендар: ТОВ «Юридична фірма «АТТІ».

Функціональне призначення відповідно до Генерального плану м. Одеси, затверджений рішенням Одеської міської ради №6489 від 25.03.2015 р. - територія багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції території.

Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 року – зона Ж-5п, проектні зони змішаної забудови. Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище п'яти, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення). Супутні види використання у т.ч. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки; адміністративні споруди, офіси. Допустимі види використання у т.ч. готелі.

Згідно зі ст. 91, 96 Земельного кодексу України власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Враховуючи що ділянка реконструкції межує з зоною регулювання забудови (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах) «Молдаванка» (згідно Генплану та Зонінгу) висота до 48м. Остаточо визначити відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а також 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.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.1.1-45-2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно-геологічних умовах».

Ділянка розташована в зоні обмеження висотності забудови відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу) і становить +150м. Згідно листа КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018р. №01.18-856 «Про розміри приаеродромної території аеродрому «Одеса» та особливий порядок здійснення діяльності» визначити умови забудови, використання землі і споруд та здійснення діяльності, зазначеної в ч.2 ст.69 Повітряного кодексу України, на приаеродромній території згідно із законом за погодженням з експлуатантом аеродрому та уповноваженим органом з питань цивільної авіації.

2. Визначити з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм та (максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки) нормативної місткості прибудинкових майданчиків, для житлової забудови в межах проектування у тому числі необхідної кількості машино-місць, умов інсоляції та суміжної території, відповідно до вимог пп. 6.1.14, 6.1.26 та табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

Мінімальну розрахункову площу ділянки для окремо розташованого житлового будинку, включаючи площу під забудовою (без урахування розміщення на ділянці закладів дошкільної освіти та загальної середньої освіти, підприємств обслуговування населення, гаражів та автостоянок, фізкультурних і спортивних споруд) слід приймати відповідно до кількості його мешканців, але не менше ніж у таблиці 6.3. При цьому необхідно проводити розрахунки щодо дотримання норм інсоляції та освітленості житлових приміщень.

3. Відповідно до вимог п. 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова (максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) територій». У разі розміщення нових житлових будинків на земельних ділянках в існуючих кварталах (мікрорайонах) при проведенні розрахунків граничної щільності населення слід враховувати населення, що мешкає в існуючих житлових будинках та новобудовах, рівень їх забезпечення об'єктами благоустрою відповідно до таблиці 6.4 цих норм, наявність об'єктів повсякденного обслуговування в межах відповідного мікрорайону, а також розмір земельних ділянок, визначених під нове будівництво, забезпечуючи при цьому дотримання містобудівних, санітарних норм та протипожежних вимог.

4. Відповідно до вимог п. 6 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

територій», та з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм відповідно табл.15.2.

Відповідно до п. 6.1.23. житлові будинки з вбудованими у перші поверхи або у стилобат них частинах приміщеннями громадського призначення допускається розміщувати по червоній лінії вулиць згідно з документацією з просторового планування при забезпеченні відповідної кількості місць для паркування автомобілів.

Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими слід приймати на основі розрахунків інсоляції та освітленості, а також у відповідності з нормами протипожежних вимог (розділ 15) та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

Вхідні групи, приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю необхідно розташовувати на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

5. Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених законом до (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) використання земель цієї категорії та відповідно обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки.

Забудова земельної ділянки повинна здійснюватись в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва згідно ст. 5 Закону України «Про основи містобудування».

Забезпечити належні умови експлуатації будинків, будівель і споруд, що розташовані на прилеглих земельних ділянках, передбачити заходи для запобігання їх руйнування та захисту від техногенного впливу нового будівництва на прилеглі будівлі і споруди, інженерно-геологічну та екологічну ситуацію на прилеглій території. Для запобігання руйнування, оточуючих об'єкт будівництва будівель, до початку будівельних робіт необхідно виконати технічне обстеження про стан конструкцій оточуючих будівель.

В разі неможливості забезпечити належні та безпечні умови експлуатації прилеглих будинків, будівель і споруд та запобігання їх руйнування - передбачити відселення громадян.

Враховуючи складний рельєф земельної ділянки передбачити заходи щодо інженерного захисту територій та споруд від руйнування та забезпечення експлуатаційної надійності. Проектування вести згідно вимог ДБН В.1.1-45:2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно-геологічних умовах. Загальні положення».

Для запобігання руйнування будівлі до початку будівельних робіт необхідно виконати технічне обстеження про стан конструкцій будівлі та можливості реконструкції.

Ділянка розташована в зоні обмеження висотності забудови +150 м відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу). Враховуючи лист КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018р. №01.18-856 «Про розміри приаеродромної території аеродрому «Одеса» та особливий порядок здійснення діяльності» визначати умови забудови, використання землі і споруд та здійснення діяльності, зазначеної в ч.2 ст.69 Повітряного кодексу України, на приаеродромній території згідно із законом за погодженням з експлуатантом аеродрому та уповноваженим органом з питань цивільної авіації.

Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. ГОТЕЛІ», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги.», ДБН 2.2-24:2009. Будинки і споруди. ПРОЕКТУВАННЯ ВИСОТНИХ ЖИТЛОВИХ І ГРОМАДСЬКИХ БУДИНКІВ», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів» у редакції наказів Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012р. №122, від 20.05.2013р. №198, № 492 від 11.10.2013р., № 190 від 10.08.2015р., № 125 від 19.05.2017р., № 174 від 12.07.2018р. від 17.05.2019р. № 112 «Про затвердження змін до Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», ДСТУ-НБВ.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»; ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів»; ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН 8.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ»; ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки.»; ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.6-33:2018 «Конструкції зовнішніх стін, теплоізоляція фасадів. Вимоги проектування»; ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення»; ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.2-4:2019 Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони).

Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, а також між виробничими будівлями слід приймати на основі розрахунків інсоляції та освітленості, а також у відповідності з нормами протипожежних вимог (розділ 15) (відповідно до п.6.1.20 ДБН Б.2.2-12:2019) та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-14:2018 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд.»

Протипожежні вимоги відповідно до р. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних машин до житлових і громадських будинків. Відстань від краю проїзду до стін будинку, як правило, слід приймати відповідно до п. 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Ширина проїзду повинна бути завширшки не менше ніж 3,5 м, або смуги завширшки не менше ніж 6 м, які повинні бути розраховані на відповідні навантаження від пожежного автомобіля.

При різних вимогах (протипожежних, санітарно-гігієнічних тощо) до мінімально допустимих відстаней між будинками і спорудами при проектуванні треба приймати величини, найбільші з них.

Для під'їзду до груп житлових будинків, установ і підприємств обслуговування, торгових центрів слід передбачати двосмугові проїзди, а до окремо розташованих будинків – односмугові проїзди відповідно до п. 6.1.27 ДБН Б.2.2-12:2019.

На односмугових проїздах треба передбачати роз'їзні майданчики шириною 6 м і довжиною 15 м на відстані не більше ніж 75 м один від одного, при цьому глухі проїзди повинні мати довжину не більше 150 м. Проїзди повинні закінчуватися розворотними майданчиками не менше 12 м x 12 м, які забезпечують можливість розвороту сміттевозів, прибиральних і пожежних машин з урахуванням їх технічних характеристик.

Тротуари та доріжки для інвалідних візків треба підносити до 0,05 м над рівнем проїзної частини або відокремлювати жолобом.

Допускається суміщення доріжок для руху інвалідних візків з пішохідними доріжками за умови забезпечення комфортних умов руху для всіх його учасників. Велосипедні доріжки треба проектувати відповідно до вимог, наведених у 10.4.15 цих норм.

Розрахункові показники граничних розмірів майданчиків, що мають бути розташовані на прибудинкових територіях, наведені у таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019.

Площа та розміщення майданчика роздільного збирання побутових відходів на житловій території наведені у таблиці 6.5 ДБН Б.2.2-12:2019.

Забезпечення мешканців житлових будинків необхідною кількістю паркомісць на автостоянках або у підземних чи багатопверхових автостоянках необхідно розрахувати у відповідності з п. 10. 8 ДБН Б.2.2-12:2019 та таблиці 10.5 «Нормативні показники кількості машиномісць для різних типів житлової забудови». При розміщенні багатоквартирної забудови кількість машиномісць для постійного зберігання автомобілів має забезпечуватися на території мікрорайону. Проектування підземного паркінгу вести у відповідності до ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів».

Забезпечення доступності об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».

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 «Інженерні вишукування для будівництва», ДБН В.2.1-10-2018.

Дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у 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.

Передбачити відновлення асфальтобетонного покриття та заходи щодо благоустрою прилеглої території згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI.

Відстані до інженерних комунікацій відповідно до розділу 11.5. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»; розміри СЗЗ від каналізаційних очисних споруд і насосних станцій до об'єктів житлової забудови, громадських установ, будинків і споруд, продовольчих складів, підприємств харчової промисловості відповідно п. 11.1.20 слід визначати згідно з додатком Ж.4 ДБН Б.2.2-12:2019.

Згідно рішення виконкому Одеської міської ради № 289 від 30.10.2014 р, яким затверджене «Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи» (далі – ЄЦТО) території міста Одеси як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру, до початку проектування отримати наявну топогеодезичну зйомку ділянки будівництва в КП «Одеспроект», а після коригування її передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (змiна 1, розділ 7), а саме:

а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;

б) контроль-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату результати контроль-геодезичного знімання об'єкту надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

(вдпис)

М.О. Шайденко

(П.І.Б.)

