



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

14.09.2021 № 01-13/288зп

на № 304-904 от _____

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш запит від 14.09.2021р. (вх. № 01-13/К-288зп від 16.09.2021 року), стосовно надання копій містобудівних умов та обмежень за адресами: м. Одеса, провулок Кренкеля, 2-а, 2-б.

В межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування департаменту 18.11.2019 року, за зверненням ТОВ «ОДЕСАІНВЕСТБУД» були підготовлені та надані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва № 01-06/295 (арх.№ 229) нове будівництво адміністративної будівлі з об'єктами рекреаційного призначення за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Кренкеля, 2-А, 2-Б.

Додаток: на 7 арк.

В.с. директора департаменту

Т.С. Боринська



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

(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

18.11.2019 № 01-06/295

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

N 229

Нове будівництво адміністративної будівлі з об'єктами рекреаційного призначення.

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: *нове будівництво адміністративної будівлі з об'єктами рекреаційного призначення за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Кренкеля, 2-А, 2-Б.*

2. Інформація про замовника: *товариство з обмеженою відповідальністю «ОДЕСАІНВЕСТБУД» (далі – ТОВ «ОДЕСАІНВЕСТБУД»), юридична адреса: 02093, м. Київ, вул. Бориспільська, будинок 26-Ж, офіс 6-13, код ЄДРПОУ: 39048207.*

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: *згідно з договором оренди землі від 18.04.2019 р., зареєстрованим у реєстрі за № 685, земельна ділянка, загальною площею 0,2880 га, кадастровий номер 5110137500:37:004:0002, що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Кренкеля, земельна ділянка 2-А, надана Одеською міською радою, що*

діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси в оренду ТОВ «ОДЕСАІНВЕСТБУД», строком на 10 років, для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі, допоміжних споруд, підприємства громадського харчування та інфраструктури для відпочинку.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 22.04.2019 р., індексний номер витягу: 164381733, за ТОВ «ОДЕСАІНВЕСТБУД» зареєстровано право оренди на земельну ділянку, загальною площею 0,2880 га, кадастровий номер 5110137500:37:004:0002, на строк до 18.04.2029 р.

Згідно з договором оренди землі від 18.04.2019 р., зареєстрованим у реєстрі за № 684, земельна ділянка, загальною площею 0,1048 га, кадастровий номер 5110137500:48:006:0004, що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Кренкеля, земельна ділянка 2-Б, надана Одеською міською радою, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси в оренду ТОВ «ОДЕСАІНВЕСТБУД», строком на 15 років, для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі, допоміжних споруд, підприємства громадського харчування та інфраструктури для відпочинку.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 19.04.2019 р., індексний номер витягу: 164225997, за ТОВ «ОДЕСАІНВЕСТБУД» зареєстровано право оренди на земельну ділянку, загальною площею 0,1048 га, кадастровий номер 5110137500:48:006:0004, на строк до 18.04.2034 р.

Категорія земель за основним цільовим призначенням: землі рекреаційного призначення.

Вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель: 07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

Згідно з договором купівлі - продажу від 03.08.2018 р., зареєстрованим у реєстрі за № 1514, ТОВ «ОДЕСАІНВЕСТБУД» на праві спільної часткової приватної власності належить $\frac{1}{2}$ частина нежитлової будівлі, що складається з будівлі, загальною площею 181,8 м² за адресою: м. Одеса, пров. Кренкеля, будинок 2-Б.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Левчук О.С. 04.08.2018 р., індексний номер витягу: 133237503, за ТОВ «ОДЕСАІНВЕСТБУД» зареєстровано право спільної часткової приватної власності на $\frac{1}{2}$ частину нежитлової будівлі, загальною площею 181,8 м² за адресою: м. Одеса пров. Кренкеля, будинок 2-Б.

Згідно з договором купівлі - продажу від 03.08.2018 р., зареєстрованим у реєстрі за № 1513, ТОВ «ОДЕСАІНВЕСТБУД» на праві спільної часткової

оренду та

приватної власності належить $\frac{1}{2}$ частина нежитлової будівлі, що складається з будівлі, загальною площею 181,8 м² за адресою: м. Одеса, пров. Кренкеля, будинок 2-Б.

Згідно з договором купівлі - продажу від 03.08.2018 р., зареєстрованим у реєстрі за № 1510, ТОВ «ОДЕСАІНВЕСТБУД» на праві спільної часткової приватної власності належить $\frac{1}{2}$ частина нежитлової будівлі, що складається з нежитлової будівлі літ. «А», загальною площею 363,3 м² за адресою: м. Одеса, пров. Кренкеля, будинок 2-А.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Левчук О.С. 04.08.2018 р., індексний номер витягу: 133237082, за ТОВ «ОДЕСАІНВЕСТБУД» зареєстровано право спільної часткової приватної власності на $\frac{1}{2}$ частину, нежитлової будівлі, загальною площею 363,3 м² за адресою: м. Одеса пров. Кренкеля, будинок 2-А.

Згідно з договором купівлі - продажу від 03.08.2018 р., зареєстрованим у реєстрі за № 1509, ТОВ «ОДЕСАІНВЕСТБУД» на праві спільної часткової приватної власності належить $\frac{1}{2}$ частина нежитлової будівлі, що складається з нежитлової будівлі літ. «А», загальною площею 363,3 м² за адресою: м. Одеса, пров. Кренкеля, будинок 2-А.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Кренкеля, земельна ділянка 2-А, яка планується для розміщення адміністративної будівлі з об'єктами рекреаційного призначення, розташована у проектній рекреаційній зоні озелених територій загального користування (Р-3п), де можливе розміщення адміністративних будівель, допоміжних споруд та інфраструктури для відпочинку, а також рекреаційних об'єктів, в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані. Земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Кренкеля, земельна ділянка 2-Б, яка планується під благоустрій, розташована у проектній рекреаційній зоні активного відпочинку (Р-2п).

Земельні ділянки використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та діючих будівельних норм України.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: гранично допустиму висоту об'єкту розрахувати з дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», 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», відповідно до планувальних рішень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII та прийняти з урахуванням забезпечення надійності стійкості берегових схилів, відповідно до ДБН В.2.2-10-2001 «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я» не більше 26,5 м від рівня планувальної позначки землі до підлоги верхнього поверху.

При цьому, прийняті висотні відмітки запроєктованого об'єкту не повинні перебивати панорамний огляд на акваторію Чорного моря з верхнього плато берегових схилів для мешканців та гостей міста.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: *максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати з дотриманням існуючих будівельних та санітарних норм.*

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): *не змінюється.*

4. Мінімумально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *відповідно до вимог розділу 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСП 173 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будівель та споруд, з урахуванням п. 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.*

Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що проектується, та існуючими будівлями та спорудами на суміжних земельних ділянках.

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 земельною ділянкою.

5. 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): *планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».*

Враховуючи, що згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Кренкеля, земельна ділянка 2-А, яка планується для розміщення адміністративної будівлі з об'єктами рекреаційного призначення, розташована у проектній рекреаційній зоні озелених територій загального користування (Р-3п); а земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Кренкеля, земельна ділянка 2-Б, яка планується під благоустрій, розташована у проектній рекреаційній зоні активного відпочинку (Р-2п), в межах водоохоронної зони моря і лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані, будівництво об'єкту необхідно вести відповідно до вимог Водного Кодексу України.

У складі проектної документації необхідно розробити заходи щодо забезпечення надійності стійкості берегових схилів, попередньо отримавши погодження та рекомендації щодо проведення берегозахисних заходів в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради, з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень та компенсаційним заходами у випадку необхідності знесення деяких насаджень.

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.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», 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», ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізолюваних трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожезна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезна 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.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), 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.2.1-1-2008 «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.

При проектуванні передбачити заходи протипожежної безпеки а також забезпечення шляхів евакуації відповідно до ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» та Розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єкту, що проектується, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на прилеглій до об'єкту території.

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.

У разі потреби прокладення або перенесення інженерних мереж, виконати відповідно до проектної документації, яка розроблена згідно ТУ інженерних служб, які їх обслуговують.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». 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.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: охоронні зони інженерних комунікацій та відстані від об'єкта до існуючих інженерних мереж необхідно передбачати згідно з розділом 11, розділом 10, додатком І.1, додатком І.2, додатком І.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а також ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі».

Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста.

При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл відповідно до чинного законодавства.

На вимогу необхідності виконання інженерних вишукувань керуватися ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».

Згідно з рішенням виконавчого комітету 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 її коригування передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (зі зміною 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 необхідно надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», із змінами (далі – Закон) та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 р. за № 714/30582, а також листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

Містобудівні умови та обмеження є чинними: до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника, згідно з ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради
М.М. Касімов



_____ 2019 р.