



✉ 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

28.12.2017 № 01-06/221

на № _____ от _____

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Наказ управління архітектури
та містобудування
Одеської міської
28.12.2017 № 01-06/221

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва
№ 270

м. Одеса, Приморський район, укріплення схилу та стабілізації зсувних процесів у межах території від узвозу Ланжеронівського, 2 до узвозу Польського, 8 у місті Одесі
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:
укріплення схилу та стабілізації зсувних процесів у межах території від узвозу Ланжеронівського, 2 до узвозу Польського, 8 у місті Одесі.

2. Інформація про замовника: **УПРАВЛІННЯ ІНЖЕНЕРНОГО ЗАХИСТУ ТЕРИТОРІЇ МІСТА ТА РОЗВИТКУ УЗБЕРЕЖЖЯ ОДЕСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ**, м. Одеса, вул. М'ясоїдівська, 13, 65007.

До пакету документів управління інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «УКРСТРОЙ СЕРВІС» (головний архітектор проекту: Фесенко Микола Анатолійович - кваліфікаційний сертифікат № 001264), також надано рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 30.11.2017 р. № 432 «Про призначення управління інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради замовником проведення робіт з укріплення схилу та стабілізації зсувних процесів у межах території від узвозу Ланжеронівського, 2 до узвозу Польського, 8 у місті Одесі».

013471 Згідно з ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної

діяльності», зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинність 10.06.2017 р., містобудівні умови та обмеження щодо вищевказаного об'єкту можуть надаватися без документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: *не змінюється – проектними рішеннями містобудівного розрахунку, який виконаний ТОВ «УКРСТРОЙ СЕРВІС» (головний архітектор проекту: Фесенко Микола Анатолійович - кваліфікаційний сертифікат № 001264), передбачено укріплення схилу та стабілізації зсувних процесів. Відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, зазначена ділянка, від узвозу Ланжеронівського, 2 до узвозу Польського, 8 у місті Одесі, розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні житлово-громадської забудови історичного центру міста, в межах Центрального історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони історичного центру міста. Відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена ділянка, від узвозу Ланжеронівського, 2 до узвозу Польського, 8 у місті Одесі, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, в межах території пам'ятки містобудування «Стара Одеса». Відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, частка земельної ділянки, від узвозу Ланжеронівського, 2 до узвозу Польського, 8 у місті Одесі, розміщена в зоні – ПІ-1, в зоні загальноміського центру «Стара Одеса», де можливе розміщення об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують суспільні функції загальноміського та регіонального значення, яка є територією з переважанням пам'яток архітектури національного та місцевого значення та об'єктів культурної спадщини, а частка земельної ділянки, від узвозу Ланжеронівського, 2 до узвозу Польського, 8 у місті Одесі розміщена в зоні – Р-3 – рекреаційна зона озелених територій загального користування, призначена для організації повсякденного відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари та інші озеленені території, які активно використовуються населенням для відпочинку, об'єкти відпочинку, туризму, спортивні і рекреаційні для дітей і дорослих. Розмішена на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, на території пам'ятки*

містобудування «Стара Одеса»; в межах водоохоронної смуги моря та лиманів, пропозиції якої наведені у Генеральному плані.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: *не нормується; згідно з містобудівним розрахунком, який розроблений ТОВ «УКРСТРОЙ СЕРВІС» (головний архітектор проекту: Фесенко Микола Анатолійович - кваліфікаційний сертифікат № 001264), висота укріплення схилу - підірваних стін, орієнтовно до 15,550 м (з урахуванням їх підземної та наземної частини).*
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: *згідно з містобудівним розрахунком, який розроблений ТОВ «УКРСТРОЙ СЕРВІС» (головний архітектор проекту: Фесенко Микола Анатолійович - кваліфікаційний сертифікат № 001264), площа земельної ділянки: 0,14 га, площа забудови: 1114,0 м² – передбачено проведення укріплення схилу та стабілізації зсувних процесів; відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» - 60% (відсоток забудови ділянки може бути збільшено за умови дотримання діючих протипожежних та санітарних норм).*
3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): *не змінюється.*
4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *не змінюються.*
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): *враховуючи що, відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначена ділянка, від узвозу Ланжеронівського, 2 до узвозу Польського, 8 у місті Одесі, розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, в межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, в межах території пам'ятки містобудування «Стара Одеса», проектні рішення з проведення укріплення схилу та стабілізації зсувних процесів, а саме: схилоукріплення зсувних ділянок необхідно узгодити з органами охорони культурної спадщини, у тому числі з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради (лист від 06.12.2011 р. № 01-07/515). Проектними рішеннями з проведення*

укріплення схилу та стабілізації зсувних процесів передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». При розробці проектної документації розробити розрахунок освітлення та інсоляції жилих та нежилих приміщень, розміщених в житлових будинках та будівлях, розміщених на суміжних земельних ділянках, відповідно до вимог п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р., а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму житлових будинків відповідно зі СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму». Враховуючи, що містобудівним розрахунком, який виконаний ТОВ «УКРСТРОЙ СЕРВІС» (головний архітектор проекту: Фесенко Микола Анатолійович - кваліфікаційний сертифікат № 001264) та наданий замовником, передбачено проведення укріплення схилу та стабілізації зсувних процесів, а саме: схилоукріплення зсувних ділянок, тобто – підпірної стіни, яке не передбачене для відвідування маломобільних груп населення, тому вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» – відсутні. Проектування вести відповідно з «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 р. № 122, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва», ДБН В.1.1.7–2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН А.3.2-2-2009 «Охорона праці і промислова безпека у будівництві. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В.1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1) та ДБН В.1.1-12-2006 «Будівництво у сейсмічних районах України». Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з реалізації проекту проведення укріплення схилу та стабілізації зсувних процесів у межах території від узвозу Ланжеронівського, 2 до узвозу Польського, 8 у місті Одесі та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення, узгодити з власниками суміжних земельних ділянок та з органами екологічної безпеки.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: **при розробці**

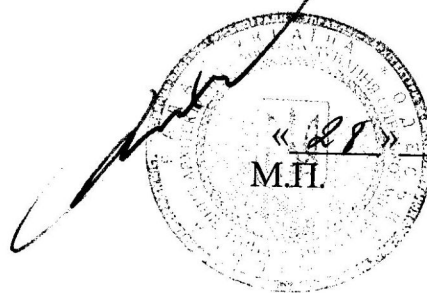
проекту розрахувати згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Передбачити проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який проектується, відповідно з проектною документацією, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, підлягають перенесенню до початку будівництва. При проведенні інженерних вишукувань керуватися вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «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. 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, у тому числі ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів». Благоустрій виконати відповідно згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм, у тому числі відповідно з п. 3.15 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а саме: територію благоустрою замостити тротуарною плиткою в межах земельної ділянки проектування та прилеглої території; відновити озеленення території за рахунок висадки трави та декоративних кущів шляхом розбивки газонів, висадки дерев – листяних та хвойних; передбачити установку урн для сміття в межах території проектування; на території благоустрою передбачити освітлення із сучасних ліхтарів, прийнятних для історичного центру міста; виконати опорядження та фарбування фасадів прилеглих будівель після укріплення схилу та стабілізації зсувних процесів у межах території від узвозу Ланжеронівського, 2 до узвозу Польського, 8 у місті Одесі, у разі порушення їх опорядження та фарбування, з відновленням архітектурної стилістики фасадів будівель, яка притаманна будівлям, розміщеним у центральній частині міста, з відновленням єдності та цілісності фасадів будівель. 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 та УАМ від 26.03.2014 р. № 01-10/119/2). Основний під'їзд та пішохідний прохід до земельної ділянки не змінюється – здійснюється по Ланжеронівському узвозу та з боку Польського узвозу. Враховуючи, що містобудівним розрахунком, який виконаний

ТОВ «УКРСТРОЙ СЕРВІС» (головний архітектор проекту: Фесенко Микола Анатолійович - кваліфікаційний сертифікат № 001264) та наданий замовником, передбачено проведення укріплення схилу та стабілізації зсувних процесів, а саме: схилоукріплення зсувних ділянок, тобто – підпірної стіни, яке не передбачене для відвідування маломобільних груп населення, тому вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» – відсутні.

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3. ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинності 10.06.2017 р. 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 ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

Перший заступник
начальника управління
М.О. Шайденко



2017 р.





