



✉ 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
(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

06.06.2018 № 01-06/93

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

№ 106/1

Будівництво багатoproфільного курортного комплексу з апарт-готелем.
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Будівництво багатoproфільного курортного комплексу з апарт-готелем
за адресою: м. Одеса, Приморський район, Французький бульвар, 85, 85/1.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ЗЕЛЕНИЙ БЕРЕГ»,
юридична адреса: м. Одеса, Французький бульвар, 85/1, директор – Соколов
Сергій Володимирович.
Товариство з обмеженою відповідальністю «ЧКАЛОВСЬКИЙ-ІНВЕСТ»,
юридична адреса: м. Одеса, Французький бульвар, 85, директор – Чулаков
Олег Григорович.
(інформація про замовника)

3. Згідно з договором оренди землі від 15.06.2005 р., зареєстрованим у реєстрі за № 2007, зі змінами, внесеними договором від 07.09.2012 р., зареєстрований в реєстрі за № 2178, земельна ділянка загальною площею 1,6150 га, що розташована за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 85/1, надана в оренду ТОВ «ЗЕЛЕНИЙ БЕРЕГ», строком на 50 років, для проектування та будівництва пансіонату, його подальшої експлуатації й обслуговування та благоустрою прилеглої території – організації пляжусу. Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі рекреаційного призначення.

Згідно з договором оренди землі від 17.05.2018 р., зареєстрованим у реєстрі за № 1076, земельна ділянка загальною площею 3,2019 га, що розташована за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 85, надана в оренду ТОВ «ЧКАЛОВСЬКИЙ-ІНВЕСТ», строком на 20 років, для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель, допоміжних споруд та благоустрою прилеглої території для організації повсякденного відпочинку населення. 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).

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. 18.05.2018 р. індексний номер витягу: 124516328, земельна ділянка, загальною площею 3,2019 га, кадастровий номер 5110137500:48:004:0001, що розташована за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 85, надана в оренду ТОВ «ЧКАЛОВСЬКИЙ-ІНВЕСТ», строком до 17.05.2038 р., для експлуатації та обслуговування адміністративних будівель, допоміжних споруд та благоустрою прилеглої території для організації повсякденного відпочинку населення. Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі рекреаційного призначення. Цільове призначення - для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 20.04.2018 р., номер витягу: НВ-5106182652018.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим Юридичним департаментом Одеської міської ради 26.07.2017 р., індексний номер витягу: 92959484, ТОВ «ЧКАЛОВСЬКИЙ-ІНВЕСТ» належать на праві приватної власності нежитлові будівлі, загальною площею 1210 м², що розташовані за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 85.

Відповідно до договору купівлі – продажу майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст області шляхом викупу від 04.06.2004 р., зареєстрованого в реєстрі за № Д-241, із змінами,

внесеними договором від 31.07.2008 р., зареєстрованим в реєстрі за № 1320 та витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 18.06.2004 р., номер витягу: 3906088, ТОВ «ЗЕЛЕНИЙ БЕРЕГ» належать на праві приватної власності нежитлові будівлі та споруди, що розташовані за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 85/1.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка для проектування, загальною площею 0,0979 га, за адресою: м. Одеса, Французький бульвар, 85, 85/1, розташована на ландшафтній – рекреаційній території.

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, Французький бульвар, 85, 85/1, розташована в зоні установ відпочинку та туризму (КВТ), призначеної для розміщення у т.ч. пансіонатів, курортних готелів, готельних комплексів, тощо; частково - у проектній рекреаційній зоні (Р-3п), призначеної для організації повсякденного відпочинку населення, у т.ч. інфраструктура для відпочинку.

Земельні ділянки використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустиму висоту об'єкту розрахувати з дотриманням нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-9-2009 «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» та прийняти з урахуванням забезпечення надійності стійкості берегових схилів. При цьому, прийняті висотні відмітки запроєктованого об'єкту не повинні перекривати панорамний огляд на акваторію Чорного моря.
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати з дотримання існуючих протипожежних та санітарних норм, вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських

та сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», табл. 6.1* та п. 5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі».
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не змінюється.

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до вимог п. 3.13, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та 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.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення». З метою виключення спірних питань з будівництва об'єкту та не залучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з будівництва об'єкту, узгодити з усіма суміжними землекористувачами та власниками будівель та споруд, розташованих 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 (пріздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельною ділянкою.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. 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.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я» (із змінами та доповненнями), 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 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», 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 теплоізованих 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.2.1-1-2014 «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 розробці проектної документації у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів об'єкту, який необхідно погодити згідно з чинним порядком. Особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі у приміщеннях. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно - планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, та забезпеченню планів евакуації, а також між приміщеннями; зменшенням пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч. й облицювань), конструкцій, елементів систем електропроводки, що застосовуються у приміщеннях; зменшенням вибухопожежної та пожежної небезпеки технологічного процесу, використанням засобів, що перешкоджають розливанню та розтіканню горючих рідин; застосуванням систем протипожежного захисту (автоматичних систем пожежогасіння, систем протидимного захисту), а також інших інженерно - технічних рішень. Крім того, при проектуванні (будівництві) об'єкту забезпечити безперешкодній проїзд спеціалізованої пожежної техніки до будівлі, що проектується. 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.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-62** «Містобудування. Планування і забудова міських і

сільських поселень». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту підтоплення території ґрунтовими водами. Забезпечити можливість допуску відповідного персоналу та техніки для обслуговування і ремонту бетонних лотків та каналізаційного водовипуску.

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.

(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)

6. Охоронні зони інженерних комунікацій та відстані від об'єкта до існуючих інженерних мереж необхідно передбачати згідно з додатками 8.1, 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради. При виконанні робіт здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту відповідно до ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам та виконавчому геодезичному знімання планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

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 чинність 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.

Начальник управління –
головний архітектор міста
О.Д. Голованов



_____ 2018 р.