



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)

12.12.2019 № 01-06/319

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

№ 218/1

Нове будівництво готельного комплексу з вбудованими приміщеннями
обслуговування та громадського призначення.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво готельного комплексу з вбудованими приміщеннями
обслуговування та громадського призначення за адресою: м. Одеса,
Київський район, вул. Дача Ковалевського, 91, зі знесенням існуючих на
ділянці нежилых будівель.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Фізична особа – підприємець (далі –
ФО-П), адреса реєстрації: Одеська область,

(інформація про замовника)

3. Згідно з договором оренди землі від 04.12.2019 р., зареєстрованим в
реєстрі за № 710, земельна ділянка, загальною площею 2,3187 га,
кадастровий номер - 5110136900:47:001:0037, що розташована за адресою:
м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 91, надана Одеською міською радою, що
діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси, в оренду
ФО-П строком на 20 років, для будівництва і

обслуговування готельного комплексу з вбудованими приміщеннями обслуговування.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. 04.12.2019 р., індексний номер витягу: 191553912, земельна ділянка, загальною площею 2,3187 га, кадастровий номер 5110136900:47:001:0037, надана Одеською міською радою, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси, в оренду ФО-П _____ строком до 04.12.2039 р., для будівництва і обслуговування готельного комплексу з вбудованими приміщеннями обслуговування.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, загальною площею 2,3187 га, кадастровий номер 5110136900:47:001:0037, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 91, сформований 25.10.2019 р. номер витягу: НВ-5112161632019.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого КП Новоселівської сільської ради «Регіональне бюро державної реєстрації» Одеської області, 27.05.2019 р., індексний номер витягу: 168157967, гр. _____ на праві приватної власності, частка 1/1, належать нежилі будівлі, загальною площею 2303,1 м², що розташовані за адресою: м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 91, які в цілому складаються з насосної літ. «В», підсобного літ. «Г», навісів літ. «Ж, Ф, Ч», бензосховища літ. «О», погрібу літ. «Т», трансформаторних літ. «Ю, Я». Підстава виникнення права власності – акт приймання-передачі нерухомого майна від 04.01.2019 р. б/н; технічний паспорт, виготовлений КП «ОМБТІ та РОН» станом на 25.12.2008 р.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 91, розташована в зоні установ стаціонарної рекреації.

Відповідно до «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 91, розташована в зоні установ відпочинку і туризму (КВТ), призначеної для розміщення пансіонатів, курортних готелів, готельних комплексів, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, об'єктів обслуговування та ін.

Категорія земель за основним цільовим призначенням - землі оздоровчого призначення. Вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – D.06.03 (для інших оздоровчих цілей). Вид використання земельної ділянки – для будівництва і обслуговування готельного комплексу з вбудованими приміщеннями обслуговування.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації, документації із землеустрою, з дотриманням обмежень щодо

використання вказаної земельної ділянки відповідно до п. 8.1 розділу 8 «Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки» договору оренди землі від 04.12.2019 р. р/н 710.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Об'єкт змінної поверховості. Гранично допустиму висоту об'єкту, що проектується, прийняти орієнтовно від +19,800 метрів, але не більше ніж +26,500 метрів. При цьому, гранично допустима висота об'єкту повинна бути уточнена з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», табл. 8 п. 9.4 розділу 9 ДБН В.2.2-20-2008 «Готелі» із змінами, п.п. 6.2, 6.3 розділу 6 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення».

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог розділу 5 ДБН В.2.2-20-2008 «Готелі», із змінами, розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», вимог п.п. 8,4, 8,5 додатку Е.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а також з урахуванням обмежень щодо використання вказаної земельної ділянки відповідно до п. 8.1 розділу 8 «Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки» договору оренди землі від 04.12.2019 р. р/н 710.

(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. 6.1.20, 6.1.23, 6.1.25 та п. 15.2, табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», розділу 5 ДБН В.2.2-20-2008 «Готелі» із змінами, 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 метою виключення спірних питань з будівництва об'єкта та не залучення департаменту архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з будівництва об'єкта, узгодити з власниками будівель, розташованих на суміжних з об'єктом проектування земельних ділянках, а також з суміжними землекористувачами. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом проектування та існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: зниженням пожежної небезпечності будівельних

матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях, у т. ч. облицювання, оздоблення, опорядження фасадів будинку, а також у покриттях; застосуванням конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоди поширенню пожежі між будівлями (влаштування протипожежних стін, обмеження площі віконних та інших прорізів у зовнішніх стінах або використання вогнестійкого скління віконних прорізів, протипожежних завіс, тощо).

Розмістити об'єкт, у т.ч. й прямки, 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 земельної ділянки.

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

5. Планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», «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.2.2-20-2008 «Готелі», із змінами, ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», 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 «Пожежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна 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.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 проектуванні керуватися ДБН В.1.2-4-2006 «Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони) та ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Загальні положення».

Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках будівель та споруд рекреаційного та оздоровчого призначення, у т.ч. дитячих установ, до початку проектування виконати висновок щодо впливу об'єкту, який проектується на оточуючу забудову, у т.ч. на умови інсоляції спальних та учбових корпусів, збереження стійкості конструкцій та пожежну безпеку.

При проектуванні та будівництві врахувати вимоги п. 5.3 розділу 5 «Умови збереження стану об'єкта оренди» договору оренди землі від 04.12.2019 р. р/н 710, щодо забезпечення належного санітарного, протипожежного, екологічного стану земельної ділянки, будівель і споруд, що розташовані на ній та охорони зелених насаджень.

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлях, а також забезпечення шляхів евакуації. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями та поверхами; 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. 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.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 12 ДБН Б.2.2-12:2019 «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 наявної містобудівної документації, з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

(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 розділом 11,

розділом 10, додатком И.1, додатком И.2, додатком И.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 проектуванні врахувати вимоги п. 8.1 розділу 8 «Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки» договору оренди землі від 04.12.2019 р. р/н 710 щодо обмежень стосовно використання земельної ділянки, зокрема стосовно охоронних зон інженерних мереж.

На вимогу необхідності виконання інженерних вишукувань керуватися ДБН А.2.1-1-2014 «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 контрольного знімання об'єкту необхідно надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

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

Заступник директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.М. Касімов