

Несоответствия и нарушения законов и строительных норм документов по материалам на строительство административного здания, с вспомогательными, торговыми помещениями и инфраструктурой для отдыха в Летнем театре Городского сада.

Договор аренда земли от 23 февраля 2016 года	
<p>В пункте 5, п.п.5.2 вышеназванного договора аренды земельного участка категория земли по основному целевому назначению прописана как – земли жилой и гражданской застройки, вид целевого назначения согласно Классификации видов целевого назначения земли – 03,15 (Для строительства и обслуживания зданий общественной застройки).</p>	<p>Согласно «Плана зонирования территории (зонинга) г. Одессы», утвержденного решением Одесского городского совета от 19.10.2016 года №1316-VII, земельный участок по ул. Преображенская, 24 располагается в рекреационной зоне озелененных территорий общего пользования – зона Р-3.</p> <p>*в пункте 5, п.п.5.2 вышеназванного договора аренды земельного участка категория земли по основному целевому назначению должно быть написано – земли рекреационного назначения.</p> <p>Следовательно, классификация вида целевого назначения - 07.01 (Для строительства и обслуживания объектов рекреационного назначения.)</p>
Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка №01-06/1 от 16,01,2017г	
1. Общие данные.	
<p>Градостроительный расчет</p>	<p>Не представлен на градостроительный совет и обсуждение общественности</p>
<p>Пункт 1. <i>Намерение объекта строительства:</i> строительство административного здания со вспомогательными, торговыми помещениями и инфраструктурой для отдыха.</p>	<p>Договор аренды земли заключён на эксплуатацию и обслуживание театрально-торгового-развлекательного комплекса</p> <p align="right">Не соответствие наименования объекта решению горсовета</p>
<p>Пункт 6. <i>Площадь земельного участка 0,3916 га</i></p>	<p align="right">Для размещения такого комплекса требуется участок 3,1095 га См. Примечание №1.</p>
<p>Пункт 7 <i>Целевое назначение земельного участка:</i> оговорен договор аренды по основному целевому назначению прописана как – земли жилой и гражданской застройки.</p>	<p>Участок располагается в рекреационной зоне озелененных территорий общего пользования</p> <p align="right">Не соответствие Зонингу</p>
<p>Пункт 9 <i>Функциональное назначение земельного участка</i> оговаривается, что в соответствии с планом зонирования территории участок размещен в зоне Р-3 (рекреационной зоне озелененных территорий общего пользования) и частично в зоне Г 1-1</p>	<p>Функциональное назначение земельного участка не соответствует Зонингу. Участок занимает только зону Р-3.</p> <p align="right">Не соответствие Зонингу</p>

2. Градостроительные условия и ограничения (и их соблюдение в проекте) :

<p>В пункте 1. <i>Граничная высота здания, высота не оговаривается (со ссылкой на ИГО).</i></p> <p><i>Необходимо выдержать норму инсоляции</i></p>	<p>Если разделить строительный объем выше отметки 0.000 на площадь застройки (кубатуру на высоту взятые из ТЭП пункт 9 общих данных) то высота получается $112\ 145,30 : 3\ 647,00 = 30,85$ метров. (при высоте до карниза рядом расположенной библиотеки 20.40 метра). Высота здания 30,85метра (это не допустимо)</p> <p>Проектируемое здание пристраивается вплотную к зданию библиотеки и другим зданиям. Нормативы освещенности и инсоляции не выдержаны.</p>
<p>В пункте 2. <i>Максимально допустимый процент застройки земельного участка требуется учитывать пункты 3.0, 3.8*, 3.10, 3.11 ДБН 360-92**</i></p>	<p>В проекте процент застройки земельного участка составляет – $0.3647 : 0.3916 \times 100 = 93\%$ (здание размещается на всем участке) ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустройство территории» пункта 5.2 «Парки и сады» таблица 1. территория, занимаемая сооружениями не должна превышать 18%.</p>
<p>В пункте 5. <i>Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия)</i></p> <p><i>...проект вести согласно с ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей»</i></p>	<p style="text-align: right;">Не выполнен проект ИГО!!!</p> <p>В проекте запроектирован паркинг на 170 автомобилей. В соответствии с ДБН В.2.3-15:2007, пункт 6.23-количество наружных ворот для выезда (въезда) автомобилей из гаражей следует принимать двое ворот и дополнительно одни ворота на каждые последующие полные или неполные 100 автомобилей, значит 3 ворот. Из существующего жилого двора есть только один вход-въезд.</p>
<p>Пункт 6. <i>Минимально допустимые расстояния от проектируемого объекта до существующих строений.</i></p>	<p>В проекте показано примыкание проектируемого объекта к существующим зданиям (памятникам архитектуры) в плотную (на фасадах этих зданий есть окна). См. Примечание №2.</p>
<p>Пункт №8. <i>...проектирование вести с учетом инженерно-технических мероприятий гражданской обороны.</i></p>	<p>В проекте предусмотрена загрузка и эвакуация проектируемого автотранспорта – 170 автомобилей через существующий въезд во двор шириной 3 метра этим въездом и входом пользуются жильцы и сотрудники существующих домов.</p>
<p>Пункт 10. <i>Обеспечение условий транспортно-пешеходных связей.</i></p>	<p>Загрузка магазинов и въезд 170 автомобилей в паркинг будет происходить с ул. Преображенская (проезд между двумя памятниками архитектуры шириной 3 метра) через существующий двор жилых домов, учебного корпуса ОНУ и библиотеки ОНУ. В проекте заложен транспортно-пешеходный коллапс.</p>
<p>Пункт 11. <i>Требования к обеспечению необходимого количества мест хранения автотранспорта.</i></p> <p><i>В ТЭПах Градусловий паркинг на 170 м/м</i></p>	<p>Проектом предусмотрено 170 машиномест. По ориентировочному расчету по ДБН 360-90** табл. 7.5 количество парковочных мест должно составлять порядка 566 автомобилей. См. Примечание №3.</p> <p style="text-align: right;">В ТЭПах экспертного заключения отсутствует паркинг.</p>

Примечание 1. Для размещения такого комплекса необходима территория:

* *административно-торговый центр* с полезной площадью 15 175 м².

При удельном показателе площади участка 0,0154 м² на 100 м² торг. пл. (ДБН В.2.2-23:2009 табл. В.1)

* Площадь участка должна составлять – **23 370 м²**

* *встроенный кинотеатр* 1 691 м² по проекту аналогу 1 350 мест. При норме 3 м² на 1 человека (ДБН В.2.2-16:2005 п 2.1)

* Площадь участка должна составлять – **4 050 м²**

* *кафе* 1 384 м². По проекту аналогу 735 мест.

При норме 0.1 га на 100 мест и сокращением на 50% при совмещении (ДБН - 360-90** табл. 6.1.)

* Площадь участка должна составлять – **3 675 м²**

Итого необходимая территория для размещения такого объекта составляет: 23 370 + 4 050 + 3 675 = **31 095 м²**

Территории: летнего театра + Городского сада + жилых дворов по Преображенской 24, Некрасова 5 и 7, Гаванная 6 составляет **29 710 м²**. (см. схему)

Примечание 2. В соответствии с ДБН 360 - 92 ** «Планировка и застройка городских и сельских поселений.» Приложение 3.1, пункт 1* Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями следует принимать: при степени огнестойкости зданий I, и III **не менее 8 метров.**

Примечание 3. В представленном град расчёте указано количество машино-мест в паркинге в количестве 170.

Для такого административно-торгового комплекса необходимое количество парковок:

- Парковки для торгового центра, при норме 1-2 машины на 100 м² (ДБН 360-90** табл. 7.5.) 304 маш/мест
- Парковки для кафе, при норме 8 машин на 100 мест (ДБН 360-90** табл. 7.5.) 59 маш/мест
- Парковки для кинотеатра, при норме 15 машин на 100 мест (ДБН 360-90** табл. 7.5.) 203 маш/мест

Итого: 304 + 59 + 203 = **566 маш/мест.**

Для одного машино-места необходим площадь 25 м². (ДБН В.2.3-15:2007 п. 4.6.) Куда ставить остальные 566 - 170 = **396** автомобилей? В соседние дворы или на проезжую часть Дерibasовской, на тротуарах уже обеденные столы стоят.

В ответе за нарушения:

Земельные вопросы-Председатель постоянной комиссии по вопросам землеустройства и земельных правоотношений:
Брындак Олег Борисович.

Проект: ООО «УКРСТРОЙ СЕРВИС» ГАП Фесенко Н.А. Квалификационный сертификат Серия АА, №001264

Экспертиза: ООО «БУДПРОЕКТЕКСПЕРТИЗА» Главный эксперт проекта Суровенная Г.Б. Сертификат АЕ, №003127