



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

11.08.2020 № 01-13/280/374

на № 374-22-63

Катерині

foi+request-73683-cbbb40f5@dostup.pravda.com.ua

Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради за дорученням Першого заступника міського голови від 06.08.2020 р. № ЗПІ-2243 розглянув Ваш запит на отримання публічної інформації щодо надання копій містобудівних умов та обмежень за адресою: м. Одеса, вул. Толбухіна, 135 та, відповідно до компетенції, повідомляє наступне.

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради були надані наступні містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва:

- від 19.02.2020 р. № 01-06/20 (арх. № 07), замовник - ТОВ «НОВА ФОРМАЦІЯ ЛІМІТЕД», за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Толбухіна, 135.

Одночасно повідомляємо, що містобудівні умови та обмеження розміщені у вільному доступі на офіційному сайті Служби містобудівного кадастру <http://ombk.odessa.ua/kadastr>.

Додаток: на 7 аркушах.

В.о. директора Департаменту

М.О. Шайденко

Вик.: Орловська І.В.
Царьова Т.В.



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)

19.02.2020 № 01-06/20

Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва

№ 07

Виставково-торгівельний центр.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція виставково-торгівельного центру літ. «А» з частковим внутрішнім переплануванням та надбудовою четвертого поверху за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Толбухіна, 135, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «НОВА ФОРМАЦІЯ ЛІМІТЕД» (ТОВ «НОВА ФОРМАЦІЯ ЛІМІТЕД»), Код ЄДРПОУ: 33568159, юридична адреса: 65080, м. Одеса, вул. Толбухіна, 135.

(інформація про замовника)

3. Згідно з договором купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення від 01.06.2016 р., зареєстрованим в реєстрі за № 1229, земельна ділянка, загальною площею 1,6511 га, кадастровий номер - 5110136900:18:018:0121, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Толбухіна, 135, належить на праві приватної власності ТОВ «НОВА ФОРМАЦІЯ ЛІМІТЕД».

Відповідно до Інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстрі Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, сформованої приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 02.06.2016 р., номер інформаційної довідки: 60529140, земельна ділянка, загальною площею 1,6511 га, кадастровий номер - 5110136900:18:018:0121, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Толбухіна, 135, належить на праві приватної власності, частка 1/1, ТОВ «НОВА ФОРМАЦІЯ ЛІМІТЕД». Відповідно до вказаної Інформаційної довідки відомості з реєстру прав власності на нерухоме майно, з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та з Державного реєстру Іпотек щодо вказаної земельної ділянки – відсутні.

Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

Цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, для експлуатації та обслуговування виставково-торгівельного центру.

Згідно з свідоцтвом про право власності на нерухоме майно від 30.10.2013 р., індексний номер витягу: 11849060 ТОВ «НОВА ФОРМАЦІЯ ЛІМІТЕД» на праві приватної власності, частка 1/1, належить виставково-торгівельний центр, загальною площею 17830 м², який розташований за адресою: м. Одеса, вул. Толбухіна, 135.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого Реєстраційною службою Одеського міського управління юстиції Одеської області 30.10.2013 р., індексний номер витягу: 11849618, ТОВ «НОВА ФОРМАЦІЯ ЛІМІТЕД» на праві приватної власності, частка 1/1, належить виставково-торгівельний центр літ. «А», загальною площею 17830 м², який розташований за адресою: м. Одеса, вул. Толбухіна, 135.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Толбухіна, 135, розташована на території громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

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. Толбухіна, 135, розташована в торгівельній зоні (Г-6), призначеної для розміщення об'єктів торгівлі (магазинів, торгівельних комплексів), ринкових комплексів, тощо. Зону формують території здебільше громадської забудови, на яких за

містобудівною документацією розміщуються торгівельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Будівля змінної поверховості з висотними відмітками від +17,000 м до +26,200 м. При подальшому проектуванні гранично допустимої висоти будівлі необхідно уточнити, з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, п. 6.1.8 Розділу 6 ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» (зі зміною № 1), п.п. 6.2, 6.3 ДБН 2.2-16:2009 «Культурно-видовищні та дозвільні заклади», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України». Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V та «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, дана територія потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, а саме 50,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Враховуючи лист КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018 р. № 01.18-856 «Про розміри приаеродромної території аеродрому «Одеса» та особливий порядок здійснення діяльності», визначати умови забудови, використання землі і споруд та здійснення діяльності, зазначеної в ч. 2 ст. 69 Повітряного кодексу України, на приаеродромній території згідно із законом за погодженням з експлуатантом аеродрому та уповноваженим органом з питань цивільної авіації.

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

2. Не змінюється – відповідно до п. 6.5 розділу 6 ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» (зі зміною № 1), розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова території», з дотримання існуючих протипожежних та санітарних норм,

(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, п. 15.2, табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з урахуванням розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», розділу 4 ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» (із зміною № 1), 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. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що реконструюється, 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 будівлі, а також у покриттях; застосуванням конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоди поширення 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 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 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.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» (із зміною № 1), ДБН Б.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН В.2.2-16:2009 «Культурно-видовищні та дозвільні заклади», 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», 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 «Пожжежна 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.

З метою збереження цілісності конструкцій, до початку проектування виконати технічне обстеження виставково-торгівельного комплексу літ. «А», що підлягає реконструкції, та дати рекомендації по їх укріпленню. 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».

Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V та «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, дана територія потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, а саме 50,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Враховуючи лист КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018 р. № 01.18-856 «Про розміри приаеродромної території аеродрому «Одеса» та особливий порядок здійснення діяльності», визначати умови забудови, використання землі і споруд та здійснення діяльності, зазначеної в ч. 2 ст. 69 Повітряного кодексу України, на приаеродромній території згідно із законом за погодженням з експлуатантом аеродрому та уповноваженим органом з питань цивільної авіації.

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі, забезпечення шляхів евакуації з урахуванням нормативного часу евакуації на загальну кількість людей, забезпечення пожежних відсіків та ін. згідно розділу 8 ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» (із зміною № 1), розділу 15 ДБН В.2.2-16:2009 «Культурно-видовищні та дозвільні заклади».

При реконструкції об'єкту забезпечити необхідну ступень вогнестійкості відповідно до п. 8.25 розділу 8 ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» (із зміною № 1).

Крім того передбачити застосування конструктивних та об'ємно-планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями та поверхами; зменшення пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч.

6

ї 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 реконструюється, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на території поблизу будівлі.

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 існуючі, 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 п. 6.1.27 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 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.

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.

