



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ
(ДАМ)

вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, тел. (048) 723-07-35; тел. (048) 723-03-38;

e-mail: uag3@omr.gov.ua, web: http://ombk.odessa.ua

Код згідно з ЄДРПОУ 02498820

26.08.2022 № 01-13/682/22

на № 310-д90 от _____

пані Ользі

За дорученням першого заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит, що був надісланий через сайт «Доступ до Правди» 22.08.2022 (вх. № ЗПІ-290 від 22.08.2022) стосовно надання копій містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Чубаївська, 1.

Надаємо копії містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Чубаївська, 1 № 01-06/220 від 04.12.2017 р., з намірами забудови – нове будівництво торговельного комплексу з апартаментами, з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом. Замовник будівництва – ТОВ «ОРНО».

В подальшому, у зв'язку із змінами у будівельному законодавстві (2019 рік), у т.ч. набуття чинності нових будівельних норм, Одеською міською радою була проведена робота із замовником будівництва ТОВ «ОРНО» щодо коригування проектної документації на будівництво вищевказаного об'єкту, відповідно до нових будівельних норм, у частині зменшення висотних відміток об'єкту будівництва, площі забудови, тощо, у межах ділянки, наданої заявнику в оренду, з збереженням існуючих пішохідних тротуарів, проїжджої частини вулиць та меж скверу на 7 ст. Великого Фонтану, встановлених рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 № 917-VII.

Додаток: копії матеріалів за текстом на 4-х аркушах (формат А-4).

З повагою,
в. о. директора департаменту

Марат КАСІМОВ



ул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, Україна
т. 07-07-729-74-22
mail: uag3@omr.odessa.ua

ул. Гоголя, 10, г. Одесса, 65082, Украина
т. 723-07-35; 729-74-22
e-mail: uag3@omr.odessa.ua

Розр. 2017 № 01-06/220

на № _____ от _____ **Містобудівні умови і обмеження
забудови земельної ділянки**

~ 237/1

м. Одеса, Київський район, вул. Чубаївська, 1.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: нове будівництво торговельного комплексу з апартаментами, з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом.

2. Інформація про замовника: Товариство з обмеженою відповідальністю «ОРНО» (директор – Проценко О. В.), юридична адреса: 65045, м. Одеса, вул. Спиридонівська, 10, прим. № 15.

3. Параметри забудови: нове будівництво торговельного комплексу з апартаментами, з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом.

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, вул. Чубаївська, 1.

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:

- договір оренди землі від 18.02.2015 р., зареєстрований у реєстрі за кадастровий номер 5110136900:24:009:0007, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Чубаївська, 1, надана в оренду, строком на 5 років, ТОВ «ОРНО» до початку реалізації планувальних рішень району, з цільовим призначенням - для експлуатації нежилої будівлі магазину;

- випис з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформований приватним нотаріусом міського нотаріального округу Калгановою М.В. 18.02.2015 р.,

Індексний номер витягу: 33835103, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,1700 га, кадастровий номер 5110136900:24:009:0007, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Чубаївська, 1, надана в оренду, строком на 5 років, ТОВ «ОРНО» до початку реалізації планувальних рішень району, з цільовим призначенням - для експлуатації нежитлої будівлі магазину;

- свідоцтво про право власності на нежитлову будівлю від 19.06.2001 р. № 013912, відповідно до якого ТОВ «ОРНО» на праві колективної власності належить нежитлова будівля, загальною площею 522,10 м² – літ. «А» та гараж - літ. «Б».

6. Площа земельної ділянки: згідно з документами на землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, загальна площа земельної ділянки складає 0,1700 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

- згідно з договором оренди землі від 18.02.2015 р., зареєстрованим у реєстрі за № 47 - для експлуатації нежитлої будівлі магазину;

- відповідно до п.п. 5.2 п. 5 вищевказаного договору оренди - категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): «План зонування території м. Одеси» (зонінг), затверджений рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Привести у відповідність цільове призначення вищевказаної земельної ділянки до намірів забудови:

- відповідно до «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316- VII - проектна зона громадської забудови (Гп).

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва (орієнтовно):

Згідно з містобудівним розрахунком, виконаним ТОВ «Гефест» (директор – Проценко А.В., ГАП – Коржов А.В., кваліфікаційний сертифікат серія А № 001933):

За генпланом:

№ п/п	Найменування	Од. вим.	Кількість
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки у межах оренди	га	0,170
2	Площа благоустрою	га	0,193
3	Площа забудови	м ²	1076,81
4	Площа покриттів	м ²	749,30
5	Площа озеленення	м ²	106,00
6	Площа благоустрою загальноміської території (скверу)	м ²	0,99
7	Площа покриттів загальноміської території (скверу)	м ²	2040,00
8	Площа озеленення загальноміської території (скверу)	м ²	7920,00

По об'єкту:

№ з/п	Найменування	Од. вим.	Показник
1	Загальна площа будівлі	м ²	13951,43
2	Кількість апартаментів, у т.ч.:	шт.	120
	однокімнатних	шт.	72
	двокімнатних	шт.	48
3	Загальна площа апартаментів, у т.ч.:	м ²	6634,30
	- площа апартаментів	м ²	6432,67
	- площа літніх приміщень	м ²	201,63
4	Площа нежитлових допоміжних приміщень	м ²	5951,59
5	Площа технічних приміщень	м ²	1706,47
6	Загальна площа вбудованих приміщень громадського призначення	м ²	1990,07
7	Корисна площа вбудованих приміщень громадського призначення	м ²	1694,37

8	Загальна площа підземного паркінгу	м ²	2191,18
9	Кількість машино/місць у підземному паркінгу	м ²	52
10	Будівельний об'єм, у т.ч.:	м ³	42783,00
	- будівельний об'єм вище відм. 0,000	м ³	36656,60
	- будівельний об'єм нижче відм. 0,000	м ³	6126,40

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель: гранично допустиму висоту будівлі необхідно прийняти з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд та вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України».

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог розділу 5 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та вимог п. 3.8*, примітки 1, а також п.п. 3.0, 3.10 та 3.11 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): не змінюється.

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: відстань від об'єктів до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови необхідно прийняти відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». 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.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.1.1-7-2016 «Пожжева безпека об'єктів будівництва», 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.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-28-2010 «Будівля адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-10-2008 «Готелі», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та

конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», з 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», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням покривних теплоізоляованих трубопроводів», ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів», СНіП 2.04.01-85* «Внутрішній водопровід та каналізація», СНіП 2.04.05-91* «Опалення, вентиляція та кондиціонування», ДБН В.2.5-13-98 «Пожезна автоматика будівель та споруд» 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 особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями, поверхами, протипожежними відсіками та секціями; зменшенням пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч. облицювань), конструкцій, елементів систем електропроводки, що застосовуються у приміщеннях і на шляхах евакуації; 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 врахувати межі скверу на 7 ст. В. Фонтану, розташованого на суміжній земельній ділянці, встановлені рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 917-VII. У складі проектної документації необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі, які необхідно погодити згідно з чинним порядком. Враховуючи розміщення у безпосередній близькості до ділянки проектування будинків індивідуального житлового сектору, а також малоповерхового багатоквартирного житлового будинку по Фонтанській дорозі, 20/4, вікна якого орієнтовані на об'єкт проектування, вважаємо, що необхідно виконати висновок щодо впливу об'єкту, що проектується, на умови інсоляції будинків навколишньої забудови відповідно до п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.). 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 проектно-технічної документації об'єктів. Загальні положення». Згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленим УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році дана територія потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинна

перевищувати 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів).

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: мінімально допустимі відстані від об'єкту, що проектується до існуючих будівель і споруд необхідно приймати відповідно до п. 3.13, п. 3.16, табл. 2, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та розділів 4 та 6, п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів». При цьому, під час проектування слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між запроєктованим об'єктом та існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: дотриманням протипожежних відстаней між існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках та запроєктованим об'єктом; 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 поширення пожежі між будівлями (влаштування протипожежних стін, обмеження площі віконних та інших прорізів у зовнішніх стінах або використання вогнестійкого скління віконних прорізів, протипожежних завес, тощо). Враховуючи розміщення у безпосередньої близькості до ділянки проектування будинків індивідуального житлового сектору, а також малоповерхового багатоквартирного житлового будинку по Фонтанській дорозі, 20/4, вікна якого орієнтовані на об'єкт проектування, вважаємо за необхідне виходячи з висновку щодо впливу об'єкту, що проектується, на умови інсоляції будинків навколишньої забудови відповідно до п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.).

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: охоронювані зони інженерних комунікацій слід розрахувати відповідно до додатків 8.1 та 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». Прокладку та перенесення інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста. 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.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва": виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Забезпечити виконання

комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами. Проведення інженерних вишукувань здійснювати відповідно до технічних умов, наданих управлінням інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): у складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до «Правил благоустрою території міста Одеси», затверджених рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями та ДБН Б. 2.2-5-2011 «Благоустрій території». А саме: улаштування, реконструкцію та ремонт мережі вулиць та пішохідних тротуарів, з улаштуванням твердого покриття, зовнішнє освітлення, зливової каналізації, благоустрою та озеленення, встановлення вуличних меблів, а також улаштування спеціальних майданчиків з асфальтовим покриттям для встановлення контейнерів для збору сміття. Передбачити заходи щодо благоустрою скверу на 7 ст. В. Фонтану, розташованого на суміжній земельній ділянці, у межах встановлених рішенням Одеської міської ради від 30.06.2016 р. № 917-VII, з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень. 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 (вист. КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777).

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: відповідно до п.п. 7.26 – 7.42 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». 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 містобудовної документації.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: відповідно до вимог п.п. 7.50, 7.51 та табл. 7.5, 7.6 зі зміною № 4 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів».

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: при проектуванні керуватися Законом України «Про охорону культурної спадщини», науковою роботою «Історико-архітектурний опорний план. Проект зон охорони. Визначення меж історичних ареалів м. Одеси» (НДІ пам'ятників охоронних досліджень - м. Київ, 2008 р.), ДБН Б.2.2-2-2008. Відповідно до ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини» якщо під час проведення будівельних земляних робіт буде знайдено знахідку археологічного чи історичного

характеру, виконавець робіт зобов'язаний призупинити їх подальше проведення та на протязі доби оповістити про знахідку орган охорони культурної спадщини.

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення». Відповідно до наданого містобудівного розрахунку для забезпечення потреб маломобільних груп населення передбачається улаштування нормативних пандусів біля вхідних вузлів та вбудованих об'єктів громадського призначення, а також в місцях перетину тротуарів з проїжджою частиною внутрішньо кварталних проїздів та у місцях перепаду рельєфу на пішохідних доріжках прилеглої території. Також передбачаються заходи щодо безперешкодного пересування маломобільних груп населення всередині будівлі та можливості використання ними засобів вертикального транспорту.

Ці містобудівні умови і обмеження надані відповідно до: ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», наказу Міністерства регіонального розвитку будівництва і житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад і зміст» (далі – Порядок), із змінами та доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2012 р. № 49, від 24.04.2013 р. № 167 та від 20.05.2013 р. № 199.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта згідно з п. 1.3 вищевказаного Порядку.

Раніше надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Чубаївська, 1 від 02.10.2015 р. № 01-06/1442 (арх. № 167/15) вважати такими, що втратили чинність.

Начальник управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
голови́ний архітектор міста



« 04 » 12 2017 р.