



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

вул. Артилерійська, 1, м. Одеса, 65039, тел./факс: 63-02-82
e-mail: general_dks@omr.gov.ua

В.О. Коко № 01-02/361-871

на № _____ від _____ 20 р.

Гр. Катерині
e-mail: foi+request-70552-
bbba6e58@dostup.pravda.com.ua

Шановна пані Катерино!

За дорученням в.о. першого заступника міського голови Підгайного С.Г. департаментом комунальної власності Одеської міської ради розглянуто Ваш запит від 17.06.2020 р. № ЗПП-2046 стосовно надання інформації та копій документів щодо земельної ділянки, розташованої за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 71/1.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про доступ до публічної інформації» публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, що була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством, або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим Законом.

Наступним повідомляємо, що за наявною в Департаменті інформацією, Одеською міською радою не приймалися рішення щодо надання у користування (власність) земельної ділянки за вищесказаною адресою.

За інформацією управління державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради в єдиному реєстрі документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, наявна інформація щодо реєстрації повідомлення про початок будівельних робіт № ОД 061192622115 від 19.09.2019 року, найменування об'єкта «Реконструкція існуючого кафе з надбудовою другого поверху без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 71/1, за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 71/1, замовник – ТОВ «Одеса Море Плюс» (ЄДРПОУ 41462584), технічний нагляд – Соколов Олександр Іванович, проектувальник – ТОВ «Еко Містобудівник» (ЄДРПОУ 06958833), авторський нагляд – Бичек Денис Павлович, підрядник – ТОВ «Одеса Море Плюс» (ЄДРПОУ 41462584).

Надаємо Вам запитувані копії, а саме:
- містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва № 12, які затверджено наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 09.01.2019 року № 01-06/254.

Додаток: на 5 арк.

З повагою
в.о. директора



І.В. Кулягіна

З пропозиціями та зауваженнями звертайтеся, будь ласка, до «Єдиного центру звернень громадян» за телефоном 705-55-55

Карпинська 705 90 57



✉ 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)

09.09.2019 № 01-06/254

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

12

Реконструкція існуючого кафе з надбудовою другого поверху, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція існуючого кафе з надбудовою другого поверху, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані за адресою: м. Одеса, Київський район, Фонтанська дорога, 71\1.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Одеса море плюс» (далі – ТОВ «Одеса море плюс»), юридична адреса: 65001, Одеська обл., м. Чорноморськ, вул. Корабельна, 12, кв. 3-н.
(інформація про замовника)
3. Відповідно до договору купівлі – продажу від 12.03.2018 р., зареєстрованого в реєстрі за № 1360, ТОВ «Одеса море плюс» належить ½ частина у праві спільної часткової власності на будівлю кафе, що знаходиться за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 71\1, загальною площею 60,4 м².

004360

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Міглазовою Ю.О. 12.03.2018 р., індексний номер витягу: 116751164, ТОВ «Одеса море плюс» на праві спільної часткової приватної власності, частка $\frac{1}{2}$, належить будівля кафе, загальною площею 60,4 м², що розташована за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 71\1.

Відповідно до договору купівлі – продажу від 21.02.2018 р., зареєстрованого в реєстрі за № 1023, ТОВ «Одеса море плюс» належить $\frac{1}{2}$ частина у праві спільної часткової власності на будівлю кафе, що знаходиться за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 71\1, загальною площею 60,4 м².

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Міглазовою Ю.О. 21.02.2018 р., індексний номер витягу: 114866372, ТОВ «Одеса море плюс» на праві спільної часткової приватної власності, частка $\frac{1}{2}$, належить будівля кафе, загальною площею 60,4 м², що розташована за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 71\1.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 71\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, Фонтанська дорога, 71\1, розташована у проектній рекреаційній зоні (Р-3п), де допускається розміщення підприємств громадського харчування (ресторани, кафе, бари).

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

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустиму висоту будівлі прийняти з урахуванням вимог п.п. 6.1.10, 6.1.11 розділу 6 ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства громадського харчування. Заклади ресторанного господарства», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», 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.
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Не змінюється. Реконструкція існуючого кафе передбачає лише надбудову другого поверху, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані. При цьому, відсоток забудови земельної ділянки розраховується відповідно до вимог розділу 5 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п. 5 ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства громадського харчування. Заклади ресторанного господарства», додатку Е.4 ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих санітарних та протипожежних норм.
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не змінюється.

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

4. Не змінюються. Реконструкція існуючого кафе передбачає лише надбудову другого поверху, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані. При цьому, необхідно дотримуватися вимог ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства громадського харчування. Заклади ресторанного господарства», ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», п. 5 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна 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 проектується, 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).

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

5. При розробці проекту реконструкції існуючого кафе з надбудовою другого поверху, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, не передбачати розширення об'єкту за рахунок будь – яких конструкцій, виступаючих за фасад будівлі, окрім надбудови другого поверху. 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. До початку розроблення проектної документації з реконструкції об'єкту, у її складі необхідно, з метою збереження несучих конструкцій приміщень, які підлягають реконструкції, виконати технічний

висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. Планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території» (з збереженням існуючих зелених насаджень), ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства громадського харчування. Заклади ресторанного господарства», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», 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.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». Планувальні обмеження необхідно приймати з урахуванням санітарно – захисних зон комунально – складських об'єктів, ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996 р.

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі, а також забезпечення планів 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 будівлі кафе, що реконструюється. 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.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами.

(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 передбачити згідно з розділом 11, розділом 10, додатком І.1, додатком І.2, додатком І.3 ДБН Б.2.2-12:2018 «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 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)

В.о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.О. Шайденко