

Начальник управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.К. Базан

(підпис)

« 08 »

2012 р.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Успенська, 22-А

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

✓ 300/01-15/2269/0

Загальні дані:

1. Назва об'єкта реконструкції: *нежитлові будівлі.*
2. Інформація про замовника: *ТОВ «Альбатрос-Інвест», юридична адреса: м. Одеса, вул. Успенська, 22-А, тел. 715-02-45*
3. Наміри забудови: *реконструкція нежитлової будівлі під торгівельно-офісний комплекс.*
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: *м. Одеса, Приморський район, вул. Успенська, 22-А.*
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: *рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 20.06.1947 р. № 756 «Про залишення 2-ої взуттєвої фабрики на старому місці по вул. Чичеріна та 13-річчя Міліції», свідоцтво про право власності на будівлі головного корпусу (літ. А², Б¹, В³) по вул. Успенська, 22-А від 04.11.2004 р., витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 11.11.2004 р.*
6. Площа земельної ділянки: *1,12 га (згідно плану земельної ділянки, що є додатком до рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 20.06.1947 р. № 756).*
7. Цільове призначення земельної ділянки: *для розміщення об'єктів обслуговування.*
8. Посилання на містобудівну документацію: *генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх*

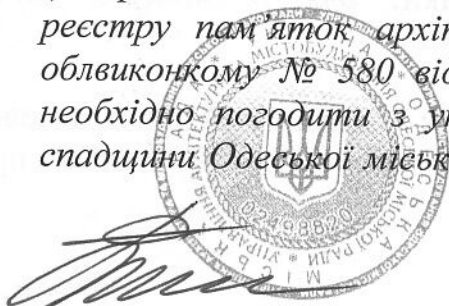
затвердження (у разі наявності): рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради від 30.11.2007 р. № 1400 «Про генеральний план м. Одеси», прийняті за основу техніко-економічні показники і принципи планувальні рішення розвитку міста, які визначені в проекті Генерального плану м. Одеси. Згідно з цим проектом земельна ділянка за вказаною адресою розташована в межах історичного ареалу міста у зоні багатоквартирної житлової забудови з можливою вибірковою реконструкцією.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: для розміщення житлової забудови та об'єктів обслуговування.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: згідно документів права власності і технічного паспорту загальна площа нежитлових будівель (літ. А², Б¹, В³) по вул. Успенська, 22-А – 10375,4 кв.м; згідно містобудівного розрахунку загальна площа приміщень торгівельно-офісного комплексу – 10375,4 кв.м, у тому числі площа приміщень, що підлягають реконструкції - 5956,0 кв.м, у тому числі корисна площа – 5566,8 кв.м, площа торгових приміщень – 1134,0 кв.м, площа офісних приміщень – 1762,0 кв.м.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівлі: не змінюється.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: не змінюється.
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): не нормується.
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: не змінюються.
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану м. Одеси, проекту зон охорони, визначення меж історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, ділянка за зазначеною адресою розташована на території Центрального історичного ареалу м. Одеси, у межах комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста. Будівлі по вул. Успенській, 22 віднесено до реєстру пам'яток архітектури та містобудування рішенням Одеського облвиконкому № 580 від 27.12.1991 р. Проектні рішення з реконструкції необхідно погодити з управлінням з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради. З метою виключення спірних питань щодо



реконструкції об'єктів та не залучання управління архітектури та містобудування у содові справи у якості третіх осіб, проектні рішення з реконструкції об'єктів необхідно узгодити з власниками сусідніх будівель.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: не змінюються.

7. Охоронні зони інженерних комунікацій: не змінюються.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань: згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» виконати обстеження конструкцій будинків, передбачити заходи щодо збереження конструкцій, застосувати проектні рішення що унеможливають руйнування або пошкодження конструкцій. До розробки проектної документації розробити технічний висновок про стан основних несучих конструкцій будинків та передбачити заходи щодо їх укріплення. Дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. При проектуванні керуватися ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення».

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції, затвердженими рішенням Одеської міської ради №1631-VI від 23.12.2011р. Передбачити відповідні проектні рішення та взяти планувальні заходи щодо забезпечення вільного пересування інвалідів з фізичними вадами відповідно до вимог ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будівель і споруд для маломобільних груп населення».

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: існуючу схему пішохідно-транспортного руху не змінювати.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: Паркування автотранспорту відвідувачів торгівельно-офісного комплексу передбачити з боку вул. Успенської. Карман для паркування автомашин проектувати за ТУ ДАІ м. Одеси. Кількість машино-місць прийняти відповідно до вимог п. 7.51 ДБН 360-92** „Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: забезпечити збереження основних конструктивних елементів будівель. Розробити паспорти оздоблення і фарбування фасадів будівель, погодити їх в управлінні з питань охорони об'єктів культурної спадщини Одеської міської ради, надати їх на



затвердження до управління архітектури та містобудування Одеської міської ради. У паспортах оздоблення і фарбування фасадів будівель передбачити відновлення об'ємно-пластичних та декоративних елементів фасадів пам'яток архітектури та містобудування.

Ці містобудівні умови і обмеження надані відповідно до: «Порядку вирішення питань розміщення об'єктів містобудування та надання вихідних даних для їх проектування» (розділ Правил забудови м. Одеси)», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 07.10.2009 р. № 4709-V, «Порядку надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» (далі – Порядок), затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 07.07.2011 р. № 109, зі змінами та доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2012 р. № 49.

Містобудівні умови і обмеження є чинними до: завершення будівництва.



M = 1:500

