



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

02.11.2020 № М-13/366/374

на № ЗПД-2491

пані Катерині

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» 27.10.2020 р. (вх. № ЗПД-2491 від 28.10.2020 р.) стосовно надання інформації та копій відповідних документів про земельні ділянки з кадастровими номерами 5110136900:44:003:0054; 5110136900:44:003:0055; 5110136900:44:003:0056 за адресою: м. Одеса, вул. Рибальська балка, 1-г.

У межах компетенції (стосовно питання № 4) повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування в департаменті зареєстровані наступні містобудівні умови та обмеження для проектування об'єктів будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Рибальська балка, земельна ділянка ІГ:

- № 01-07/152 від 25.05.2020 р., з намірами забудови – нове будівництво зблокованого житлового будинку на 2 сім'ї (кадастровий номер земельної ділянки 5110136900:44:003:0054). Замовник – фізична особа;

- № 01-07/153 від 25.05.2020 р., з намірами забудови – нове будівництво зблокованого житлового будинку на 2 сім'ї (кадастровий номер земельної ділянки 5110136900:44:003:0055). Землекористувач – фізична особа, власник – ТОВ «Амаренс»;

- № 01-07/154 від 25.05.2020 р., з намірами забудови – нове будівництво зблокованого житлового будинку на 2 сім'ї (кадастровий номер земельної ділянки 5110136900:44:003:0055). Землекористувач – фізична особа, власник – ТОВ «Амаренс».

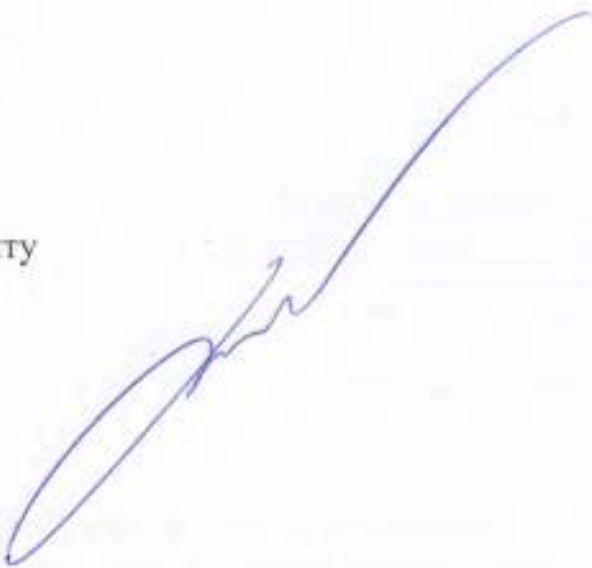
Звертаємо Вашу увагу на те, що відповідно до ст. 2 Закону України «Про захист персональних даних» (дали - Закон) персональні дані - це відомості чи сукупність відомостей про фізичну особу, яка ідентифікована або може бути конкретно ідентифікована.

Відповідно до ст. 5 Закону об'єктами захисту є персональні дані, які крім знеособлених персональних даних, за режимом доступу є інформацією з обмеженим доступом.

Таким чином, враховуючи вищевикладені норми діючого законодавства, надаємо Вам знеособлені копії містобудівних умов та обмежень № 01-07/152, № 01-07/153, № 01-07/154 від 25.05.2020 р. на 9-ти арк. (формат А-4).

З повагою,

в. о. директора департаменту

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by several smaller, connected strokes.

М.О. Шайденко



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Гоголя, 10

т. 723-07-35; 723-03-38;

е-mail: uag3@omr.gov.ua

№ _____

на № _____

от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління архітектури та містобудування Одеської міської ради
(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

25.05.2020 № 01.01/152

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

N 66

Нове будівництво заблокованого житлового будинку на 2 сім'ї.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво заблокованого житлового будинку на 2 сім'ї за адресою:
м. Одеса, Київський район, вул. Рибальська балка, земельна ділянка ІГ
(кадастровий номер – 5110136900:44:003:0054).
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. _____ яка зареєстрована за адресою:
Одеська область,
(інформація про замовника)

3. Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Димерлій О.М. 02.08.2019 р., індексний номер витягу: 176103544, земельна ділянка, загальною площею 0,08 га, кадастровий номер – 5110136900:44:003:0054, що розташована за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Рибальська балка, земельна ділянка ІГ, належить на праві приватної власності, частка 1/1,

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку сформований 19.11.2019 р., номер витягу: НВ-5112376802019.

Цільове призначення земельної ділянки – В.02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

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, Київський район, вул. Рибальська балка, земельна ділянка ІГ, розташована в зоні садибної житлової забудови (Ж-1), з переважним видом використання – розміщення садибної забудови, одноквартирних житлових будинків з земельними ділянками та блокованих одно-двоквартирних житлових будинків.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Рибальська балка, земельна ділянка ІГ, розташована на території одноквартирної (садибної та блокованої) житлової забудови.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації, документації із землеустрою та садибної забудови, яка історично склалася в даному мікрорайоні (у т.ч. стосовно гранично допустимої висотності проектуемого об'єкту).

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота об'єкту складає близько +16,000 метрів (у ганку). При цьому, в процесі проектування висота будівлі підлягає уточненню, з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», розділу 5 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення», п. 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI 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 150,0 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 аеропорту «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. Відсоток забудови земельної ділянки необхідно розраховувати відповідно до вимог таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих санітарних та протипожежних норм.
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Відповідно до вимог п. 6.1.35, табл. 6.1 та табл. 6.6 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до вимог п.п. 6.1.33, 6.1.40, 6.1.41, табл. 6.7, а також розділу 15.2 та таблиці 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСП 173 «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 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 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 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 (проездів) 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. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Загальні положення», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», 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 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах

України», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-75:2013 «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 дотримуватися вимог щодо забудови ділянок у межах садибної забудови, яка історично склалася у даному мікрорайоні (у т.ч. стосовно гранично допустимої висотності проектуемого об'єкту)

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 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.

Згідно з постановою 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.

Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI 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 150,0 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 аеропорту «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.

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 містобудівної документації.

(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. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл відповідно до чинного законодавства.

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.

Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (зі зміною 1, розділ 7), а саме:

- а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контроль-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату, результати контрольного знімання об'єкту необхідно надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста



М.О. Шайденко



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 управління архітектури та
містобудування Одеської міської ради
(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

25.05.2020 № 01.01/153

Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва

№ 64

Нове будівництво зблокованого житлового будинку на 2 сім'ї.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво зблокованого житлового будинку на 2 сім'ї за адресою:
м. Одеса, Київський район, вул. Рибальська балка, земельна ділянка ІГ
(кадастровий номер – 5110136900:44:003:0055).
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Землекористувач - _____, який зареєстрований за
адресою: Одеська область,

Власник - ТОВ «Амаренс», юридична адреса: Одеська область, м. Одеса,
вул. Рибальська балка, будинок 1-Г. Код ЄДРПОУ 43132844.
(інформація про замовника)

3. Згідно з Договором суперфіція № 1 від 05.11.2019 р. ТОВ «Амаренс» в особі
директора _____ (надалі – Суперфіціар) надає, а
(надалі – Суперфіціарій) приймає в строкове
платне користування, строком на 15 років, земельну ділянку, загальною
площею 0,0713 га, кадастровий номер – 5110136900:44:003:0055, яка
знаходиться за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Рибальська балка,

земельна ділянка ІГ, для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, господарських споруд, необхідних для їх обслуговування.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого Красносільсько-сільською радою 14.11.2019 р., індексний номер витягу: 188832767, зареєстровано право забудови земельної ділянки (суперфіцій), загальною площею 0,0713 га, кадастровий номер – 5110136900:44:003:0055, яка знаходиться за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Рибальська балка, земельна ділянка ІГ, строком на 15 років (до 05.11.2034 р.). Землекористувач Власник - ТОВ «Амаренс».

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 19.11.2019 р., номер витягу: НВ-5112376832019.

Цільове призначення земельної ділянки – В.02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

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, Київський район, вул. Рибальська балка, земельна ділянка ІГ, розташована в зоні садибної житлової забудови (Ж-1), з переважним видом використання – розміщення садибної забудови, одноквартирних житлових будинків з земельними ділянками та блокованих одно-двоквартирних житлових будинків.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Рибальська балка, земельна ділянка ІГ, розташована на території одноквартирної (садибної та блокованої) житлової забудови.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації, документації із землеустрою та садибної забудови, яка історично склалася у даному мікрорайоні (у т.ч. стосовно гранично допустимої висотності проектуемого об'єкту).

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота об'єкту складає близько +16,000 метрів (у ганку). При цьому, в процесі проектування висота будівлі підлягає уточненню, з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», розділу 5 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення», п. 6.1.31 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI 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 150,0 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 аеропорту «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. Відсоток забудови земельної ділянки необхідно розраховувати відповідно до вимог таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих санітарних та протипожежних норм.
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Відповідно до вимог п. 6.1.35, табл. 6.1 та табл. 6.6 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

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

4. Відповідно до вимог п.п. 6.1.33, 6.1.40, 6.1.41, табл. 6.7, а також розділу 15.2 та таблиці 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСП 173 «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 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 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 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 (проездів) 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. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Загальні положення», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд», ДБН Б.2.2-12:2019

«Планування і забудова територій», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Тепломережі та мережі гарячого водопостачання з використанням поперечно-теплоізованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожжежна 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.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), 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 дотримуватися вимог щодо забудови ділянок у межах садибної забудови, яка історично склалася у даному мікрорайоні (у т.ч. стосовно гранично допустимої висотності проектуемого об'єкту)

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 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.

Згідно з постановою 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.

Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI 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 150,0 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 аеропорту «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.

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 містобудівної документації.

(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 И.1, додатком И.2, додатком И.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. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл відповідно до чинного законодавства.

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.

Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (зі зміною 1, розділ 7), а саме:

а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;
б) контроль-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату, результати контрольного знімання об'єкту необхідно надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)



М.О. Шайденко



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Гоголя, 10

т. 723-07-35; 723-03-38;

е-mail: uag3@omr.gov.ua

№ _____
на № _____ от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління архітектури та
містобудування Одеської міської ради
(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

15.05.2020 № 01.02/159

Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва

№ 68

Нове будівництво заблокованого житлового будинку на 2 сім'ї.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво заблокованого житлового будинку на 2 сім'ї за адресою:
м. Одеса, Київський район, вул. Рибальська балка, земельна ділянка ІГ
(кадастровий номер – 5110136900:44:003:0056).
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Землекористувач - який зареєстрований за
адресою: Одеська область

Власник - ТОВ «Амаренс», юридична адреса: Одеська область, м. Одеса,
вул. Рибальська балка, будинок 1-Г. Код ЄДРПОУ 43132844.
(інформація про замовника)

3. Згідно з Договором суперфіція № 2 від 05.11.2019 р. ТОВ «Амаренс» в особі
директора Окуневої Олеси Миколаївни (надалі – Суперфіціар) надає, а
(надалі – Суперфіціарій) приймає в строкове
платне користування, строком на 15 років, земельну ділянку, загальною
площею 0,0836 га, кадастровий номер – 5110136900:44:003:0056, яка
знаходиться за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Рибальська балка,

земельна ділянка 1Г, для здійснення будівництва об'єктів нерухомості, господарських споруд, необхідних для їх обслуговування.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого Красносільською сільською радою 14.11.2019 р., індексний номер витягу: 188838645, зареєстровано право забудови земельної ділянки (суперфіцій), загальною площею 0,0836 га, кадастровий номер – 5110136900:44:003:0056, яка знаходиться за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Рибальська балка, земельна ділянка 1Г, строком на 15 років (до 05.11.2034 р.). Землекористувач
Власник - ТОВ «Амаренс».

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 19.11.2019 р., номер витягу: НВ-5112376862019.

Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

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, Київський район, вул. Рибальська балка, земельна ділянка 1Г, розташована в зоні садибної житлової забудови (Ж-1), з переважним видом використання – розміщення садибної забудови, одноквартирних житлових будинків з земельними ділянками та блокованих одно-двоквартирних житлових будинків.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Рибальська балка, земельна ділянка 1Г, розташована на території одноквартирної (садибної та блокованої) житлової забудови.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації, документації із землеустрою та садибної забудови, яка історично склалася у даному мікрорайоні (у т.ч. стосовно гранично допустимої висотності проектуемого об'єкту).

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота об'єкту складає близько +16,000 метрів (у ганку). При цьому, в процесі проектування висота будівлі підлягає уточненню, з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», розділу 5 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення», п. 6.1.31 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. ~~001327~~ 6489-VI 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 150,0 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 аеропорту «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. Відсоток забудови земельної ділянки необхідно розраховувати відповідно до вимог таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих санітарних та протипожежних норм.
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Відповідно до вимог п. 6.1.35, табл. 6.1 та табл. 6.6 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до вимог п.п. 6.1.33, 6.1.40, 6.1.41, табл. 6.7, а також розділу 15.2 та таблиці 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСП 173 «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 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 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. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Загальні положення», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові

мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізольованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожжежна автоматична 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.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), 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 дотримуватися вимог щодо забудови ділянок у межах садибної забудови, яка історично склалася у даному мікрорайоні (у т.ч. стосовно гранично допустимої висотності проектуемого об'єкту)

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 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.

Згідно з постановою 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.

Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI 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 150,0 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 аеропорту «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.

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 містобудівної документації.

(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 И.1, додатком И.2, додатком И.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. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл відповідно до чинного законодавства.

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.

Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (зі зміною 1, розділ 7), а саме:

а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;
б) контроль-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату, результати контрольного знімання об'єкту необхідно надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста



М.О. Шайденко