



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

16.11.20 № 01-13/344/ЗПМ  
на № 304-2521 от

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» 10.11.2020 р. (вх. № ЗП-2521 від 10.11.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Прибережна, 17.

У межах компетенції (стосовно питання № 4) повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження № 01-06/145 від 22.05.2020 р. для проектування об'єкта будівництва - нове будівництво фізкультурно-реабілітаційного комплексу. Замовник будівництва ТОВ «КАНО ТРЕЙД».

Додаток на 4-х арк. (формат А-4).

З повагою,

в. о. директора департаменту

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

24.05.2020 № 01-06/145

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

*№ 65*

Нове будівництво фізкультурно-реабілітаційного комплексу.  
(назва об'єкту будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво фізкультурно-реабілітаційного комплексу за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Прибережна, 17, зі знесенням існуючих на ділянці нежитлових будівель і споруд.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «КАНО ТРЕЙД» (далі – ТОВ «КАНО ТРЕЙД»), юридична адреса: 65009, м. Одеса, Гагарінське плато, 5/3, приміщення 156, Код ЄДРПОУ: 40055495.

(інформація про замовника)

3. Згідно з договором оренди землі від 24.03.2020 р., зареєстрованим в реєстрі за № 77, земельна ділянка, загальною площею 4,4726 га, кадастровий номер - 5110136900:50:015:0049, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Прибережна, 17, надана Одеською міською радою, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «КАНО ТРЕЙД», строком на 20 років, для експлуатації та

обслуговування об'єктів медичного та фізкультурно-оздоровчого призначення.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгацовою М.В. 24.03.2020 р., індексний номер витягу: 205228778, земельна ділянка, загальною площею 4,4726 га, кадастровий номер 5110136900:50:015:0049, надана Одеською міською радою, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «КАНО ТРЕЙД», строком до 24.03.2040 р., для експлуатації та обслуговування об'єктів медичного та фізкультурно-оздоровчого призначення.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, загальною площею 4,4726 га, кадастровий номер 5110136900:50:015:0049, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Прибережна, 17, сформований 04.12.2019 р. номер витягу: НВ-5112642032019.

Згідно з договором купівлі-продажу від 03.03.2018 р., зареєстрованого в реєстрі за № 345, ТОВ «КАНО ТРЕЙД» на праві приватної власності належить індивідуально визначене майно комунальної власності у вигляді 1/2 частини нежитлових будівель та споруд, що складає 2019,35 м<sup>2</sup> від загальної площі нежитлових будівель і споруд літ. «А», «В», «Г», «Д», «Е», «Ж», «З», «И», «К», «Л», «М», «Н», «О», «П», «Р», «С», «Г», «J», «F», загальною площею 4038,7 м<sup>2</sup>, основною площею 2411,4 м<sup>2</sup>, «Ф», «Ц», «D», розташованих за адресою: м. Одеса, вул. Прибережна, буд. 17.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого КП «Агенція реєстраційних послуг» 13.09.2019 р., індексний номер витягу: 180867853, ТОВ «КАНО ТРЕЙД» на праві спільної часткової приватної власності, частка 1/2, належать нежитлові будівлі та споруди літ. «А», «В», «Г», «Д», «Е», «Ж», «З», «И», «К», «Л», «М», «Н», «О», «П», «Р», «С», «Г», «J», «F», загальною площею 4038,7 м<sup>2</sup>, основною площею 2411,4 м<sup>2</sup>, «Ф», «Ц», «D», розташованих за адресою: м. Одеса, вул. Прибережна, буд. 17.

Згідно з договором купівлі-продажу від 03.03.2018 р., зареєстрованого в реєстрі за № 344, ТОВ «КАНО ТРЕЙД» на праві приватної власності належить індивідуально визначене майно комунальної власності у вигляді 1/2 частини нежитлових будівель та споруд, що складає 2019,35 м<sup>2</sup> від загальної площі нежитлових будівель і споруд літ. «А», «В», «Г», «Д», «Е», «Ж», «З», «И», «К», «Л», «М», «Н», «О», «П», «Р», «С», «Г», «J», «F», загальною площею 4038,7 м<sup>2</sup>, основною площею 2411,4 м<sup>2</sup>, «Ф», «Ц», «D», розташованих за адресою: м. Одеса, вул. Прибережна, буд. 17.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого КП «Агенція реєстраційних послуг» 13.09.2019 р., індексний номер витягу: 180867653, ТОВ «КАНО ТРЕЙД» на праві спільної часткової приватної власності, частка 1/2, належать нежитлові будівлі та споруди літ. «А», «В», «Г», «Д», «Е», «Ж», «З», «И», «К», «Л», «М», «Н», «О», «П», «Р», «С», «Г», «J», «F», загальною

площею 4038,7 м<sup>2</sup>, основною площею 2411,4 м<sup>2</sup>, «Ф», «Ц», «D», розташованих за адресою: м. Одеса, вул. Прибережна, буд. 17.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, ділянка проектування розташована в лікувальній зоні - Г-5, де можливе розміщення лікарень, поліклінік, спеціалізованих дитячих установ, реабілітаційних центрів, адміністративних будівель, підприємств громадського обслуговування, фізкультурно-оздоровчих комплексів, підприємств громадського харчування, тощо. Крім того, вказана земельна ділянка частково розташована в зоні акустичного режиму «Б, В» регламентації забудови, в якій діють планувальні обмеження щодо режиму використання і забудови території, у т.ч. рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, ділянка проектування розташована на території закладів охорони здоров'я та соціального забезпечення, в зоні акустичного режиму «Б, В» регламентації забудови, з вимогами щодо шумових навантажень до об'єктів містобудування.

Категорія земель за основним цільовим призначенням - землі оздоровчого призначення.

Вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – D.06.03 (для інших оздоровчих цілей).

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації, документації із землеустрою, з дотриманням обмежень щодо використання вказаної земельної ділянки відповідно до п. 8.1 розділу 8 «Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки» договору оренди землі від 24.03.2020 р. р/н 77.

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

### **Містобудівні умови та обмеження:**

1. Об'єкт змінної поверховості з висотними відмітками від +7,0 метрів до +26,5 метрів. При подальшому проектуванні гранично допустимої висоти об'єкту необхідно уточнити з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови; вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»; ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України»; ДБН В.2.2-13:2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» (із змінами), у т.ч. таблиці 2; п.п. 4.6-4.8 Розділу 4 «Загальні вимоги» ДБН 2.2-28:2010 «Будинки адміністративного і побутового призначення»; п.п. 6.2, 6.3 розділу 6 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; п.п. 3.15-3.17 ДБН 2.2-10-2001 «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я» (зі змінами); п.п. 6.1.10, 6.1.11 п. 6.1

Розділу 6 ДБН «Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)».

Враховуючи те, що відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, а також «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, ділянка проектування розташована в зоні акустичного режиму «Б, В» регламентації забудови, з вимогами щодо шумових навантажень до об'єктів містобудування, в якій діють планувальні обмеження щодо режиму використання і забудови території, у т.ч. рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу, з необхідністю дотримання вимог висотності забудови та шумових навантажень (табл. 3.1 Розділу 3 «Планувальні обмеження, які діють на території міста» пояснювальної записки зонінгу), а також те, що вказана земельна ділянка межує з територією приватного житлового сектору, що склалася історично, остаточні параметри об'єкту будівництва при проектуванні визначити з урахуванням допустимих рівнів шуму, у т.ч. оточуючої забудови, відповідно до табл. 1 ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій будинків і споруд від шуму», п. 14.5 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», на підставі акустичного розрахунку для забезпечення належного акустичного стану території об'єкту та прилеглих до нього територій, згідно з вимогами ст. 24 Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення».  
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», розділу 2 ДБН 2.2-10-2001 «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я» (зі змінами), розділу 2 ДБН В.2.2-13:2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» (із змінами), вимог п. 8,5 додатку Е.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а також з урахуванням обмежень щодо використання вказаної земельної ділянки відповідно до п. 8.1 розділу 8 «Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки» договору оренди землі від 24.03.2020 р. р/н 77.

(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. 15.2, табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», розділу 2 ДБН 2.2-10-2001 «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я» (зі змінами), ДБН В.2.2-13:2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» (із змінами), п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» 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 проектування 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. Планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Враховуючи те, що відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, а також «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, ділянка проектування розташована в зоні акустичного режиму «Б, В» регламентації забудови, з вимогами щодо шумових навантажень до об'єктів містобудування, в якій діють планувальні обмеження щодо режиму використання і забудови території, у т.ч. рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу, з необхідністю дотримання вимог висотності забудови та шумових навантажень (табл. 3.1 Розділу 3 «Планувальні обмеження, які діють на території міста» пояснювальної записки зонінгу), а також те, що вказана земельна ділянка межує з територією приватного житлового сектору, що склалася історично, остаточні параметри об'єкту будівництва при проектуванні визначити з урахуванням допустимих рівнів шуму, у т.ч. оточуючої забудови, відповідно до табл. 1 ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій будинків і споруд від шуму», п. 14.5 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», на підставі акустичного розрахунку для забезпечення належного акустичного стану території об'єкту та прилеглих до нього територій, згідно з вимогами ст. 24 Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення».

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.2.2-13:2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» (із змінами), ДБН 2.2-28:2010 «Будинки адміністративного і побутового призначення», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН 2.2-10-2001 «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я» (зі змінами), ДБН «Підприємства 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.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН 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 теплоізолюваних 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.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 проектно-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 проектно-документації об'єктів. Загальні положення».

Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках будівель та споруд приватного житлового сектору, до початку проектування виконати висновок щодо впливу об'єкту, який проектується на оточуючу забудову, у т.ч. на умови інсоляції, збереження стійкості конструкцій та пожежну безпеку.

При проектуванні та будівництві врахувати вимоги п. 5.3 розділу 5 «Умови збереження стану об'єкта оренди» договору оренди землі від 24.03.2020 р. р/н 77, щодо забезпечення належного санітарного, протипожежного, екологічного стану земельної ділянки, будівель і споруд, що розташовані на ній та охорони зелених насаджень.

При розробці проектно-документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлях, а також забезпечення шляхів 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. Передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єкту, що проектується, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на ділянці проектування. 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 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 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 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 проектуванні врахувати вимоги п. 8.1 розділу 8 «Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки» договору оренди землі від 24.03.2020 р. р/н 77, щодо обмежень стосовно використання земельної ділянки, зокрема стосовно охоронних зон інженерних мереж.

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 контроль-геодезичного 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)

Заступник директора департаменту  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради



М.М. Касімов