



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

17.11.2020 № 01-13/370/3114

на № 917У - 2580

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» 12.11.2020 р. (вх. № ЗПІ-2530 від 13.11.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, м. Одеса, Фонтанська дорога, 64/1.

**У межах компетенції** 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, Фонтанська дорога, 64/1

- № 01-06/226 від 02.11.2018 р. з намірами забудови - реконструкція нежитлової будівлі гаражу літ. «Б» під індивідуальний житловий будинок, з надбудовою другого поверху над одноповерховою частиною будівлі, без зміни зовнішніх розмірів фундаментів в плані. Замовник - ТОВ «УКРСМАРТ»;
- № 01-06/70 від 17.04.2019 р. з намірами забудови - реконструкція житлового будинку літ. «А» зі збільшенням поверховості, без зміни зовнішніх розмірів фундаментів в плані. Замовник - ТОВ «УКРСМАРТ»;
- № 01-06/203 від 14.08.2019 р. з намірами забудови - реконструкція нежитлової будівлі літ. «В» під індивідуальний житловий будинок з надбудовою двох поверхів та мансарди, без зміни зовнішніх розмірів фундаментів в плані. Замовник – ТОВ «УКРСМАРТ»;

Додаток на 9-ти арк. (формат А-4).

З повагою,

в. о. директора департаменту

М.О. Шайденко



✉ 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

## ЗАТВЕРДЖЕНО

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

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

02.11.2018 № 01-06/226

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

*N 228*

Реконструкція нежитлової будівлі гаражу літ. «Б» під індивідуальний житловий будинок, з надбудовою другого поверху над одноповерховою частиною будівлі, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані.

(назва об'єкту будівництва)

## Загальні дані:

1. Реконструкція нежитлової будівлі гаражу літ. «Б» під індивідуальний житловий будинок, з надбудовою другого поверху над одноповерховою частиною будівлі, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, за адресою: м. Одеса, Київський район, Фонтанська дорога, 64/1.  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «УКРСМАРТ». Юридична адреса: 65016, м. Одеса, Фонтанська дорога, 64/1.

Директор – Іванченко В. В.

(інформація про замовника)

3. Згідно з ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівні умови та обмеження щодо реконструкції вищевказаного об'єкту можуть надаватися без документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, реєстрацію права власності, сформованим приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Іллічовою Н.А. 11.06.2018 року, індексний номер витягу: 127165484, нежитлові будівлі та споруди загальною площею 556.6 м<sup>2</sup>, що в цілому складаються з нежитлової будівлі літ. «А», загальною площею 292.1 м<sup>2</sup>, гаражу літ. «Б», загальною площею 259.7 м<sup>2</sup>, сторожки літ. «Г», загальною площею 4.8 м<sup>2</sup>, вбиральні літ. «В», навісів літ. «Д, Е, З, И, К, Л, М, Н, О», огорожень № 1-7, мостіння I-III, що розташовані за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 64/1, на праві приватної власності, частка 1/1, належать ТОВ «УКРСМАРТ».

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, Фонтанська дорога, 64/1, на якій розташована будівля гаражу літ. «Б», що підлягає реконструкції, розташована в зоні садибної житлової забудови (Ж-1), до переважних видів використання якої відноситься розміщення садибної забудови, одноквартирних житлових будинків з земельними ділянками та блокованих одно-двоквартирних житлових будинків на суміжних земельних ділянках.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, вказана територія входить у межі зони одноквартирної (садибної або блокованої) житлової забудови.

Відповідно до Наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» – землі житлової та громадської забудови.

Об'єкт використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації.

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

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

1. Гранично допустиму висоту будівлі розрахувати з дотриманням нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», таблиці 2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями) та п. 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова території».

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Не змінюється.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Відповідно до вимог п. 6.1.35, табл. 6.1 та табл. 6.6 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

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

4. Не змінюються - відповідно до 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.2.2-12:2018 «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. З метою виключення спірних питань з реконструкції об'єкту та не залучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з реконструкції об'єкту, узгодити з усіма суміжними землекористувачами та власниками будівель і споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках. Під час проектування (реконструкції) також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що реконструюється, та існуючими будівлями та спорудами 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 приміщеннями (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 земельною ділянкою.

(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», «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями), ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», 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 «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 та споруди»,

ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та канали», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності 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. До початку розроблення проектної документації з реконструкції будівлі гаражу літ. Б» під індивідуальний житловий будинок, у її складі необхідно, з метою збереження несучих конструкцій будівлі, що підлягає реконструкції, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню. Особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі у приміщеннях, забезпеченню планів евакуації. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями; 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 (реконструкції) забезпечити наявність нормативних пожежних проїздів з забезпеченням доступу пожежної техніки з усіх боків будівлі, що реконструюється, та наявність пожежних резервуарів.

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 підтоплення території 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 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-

повідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

б. Охоронні зони інженерних комунікацій та відстані від об'єкта до існуючих інженерних мереж необхідно передбачати згідно з розділом 11, розділом 10 та додатками И.1, И.2 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



✉ 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)

17.04.2019 № 01-06/20

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

*к 64*

Реконструкція житлового будинку літ. «А» зі збільшенням поверховості, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані.  
(назва об'єкту будівництва)

**Загальні дані:**

1. Реконструкція житлового будинку літ. «А» зі збільшенням поверховості, без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів в плані, за адресою: м. Одеса, Київський район, Фонтанська дорога, 64/1.  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «УКРСМАРТ». Юридична адреса: 65016, м. Одеса, Фонтанська дорога, 64/1.  
(інформація про замовника)
3. Згідно з ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівні умови та обмеження щодо реконструкції вищевказаного об'єкту можуть надаватися без документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, реєстрацію права власності, сформованим КП «Агенція реєстрації послуг» 06.03.2019 р., індексний номер витягу: 158754022, нежитлові будівлі та споруди, загальною площею 1580,8 м<sup>2</sup>, що в цілому складаються з житлових будинків літ. «А, Ж», гаражу літ. «Б», нежитлової будівлі літ. «В» з підвалом, вбиральні літ. «Г», навісів літ. «в, Е», сторожки літ. «Д», споруди № 1-7, І, які розташовані за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 64/1, на праві приватної власності, частка 1/1, належать ТОВ «УКРСМАРТ».

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, Фонтанська дорога, 64/1, на якій розташований житловий будинок літ. «А», що підлягає реконструкції, розташована в зоні садибної житлової забудови (Ж-1).

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, вказана територія входить у межі зони одноквартирної (садибної або блокованої) житлової забудови.

Відповідно до Наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» – землі житлової та громадської забудови.

Об'єкт використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та наявної садибної забудови, яка історично склалася у даному мікрорайоні (у т.ч. стосовно гранично допустимої висотності об'єкту, який реконструюється).

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

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

1. Гранично допустиму висоту будівлі прийняти відповідно до вимог п. 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» (тобто не більше трьох поверхів без урахування мансарди), враховуючи що згідно з п. 2.9 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями) висота житлових приміщень від підлоги до стелі у районах із середньомісячною температурою липня 21С° і більше повинна становити не менше 2,7 м, а висота житлових поверхів – не менше 3,0 м.

При цьому, врахувати дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимоги таблиці 2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями) та таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України».



Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V та «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, територія, на якій розташований житловий будинок літ. «А», що підлягає реконструкції, потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, а саме 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів).

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Не змінюється.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Відповідно до вимог п. 6.1.35, табл. 6.1 та табл. 6.6 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

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

4. Не змінюються - відповідно до 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.2.2-12:2018 «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. З метою виключення спірних питань з реконструкції об'єкту та не залучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з реконструкції об'єкту, узгодити з усіма суміжними землекористувачами та власниками будівель і споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках. Під час проектування (реконструкції) також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що реконструюється, та існуючими будівлями та спорудами 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 приміщеннями (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 земельною ділянкою.

(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.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Проектування вести

відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації будівництва», «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями), ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», 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 теплоізованих трубопроводів», 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.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.

До початку розроблення проектної документації з реконструкції житлового будинку літ. «А», у її складі необхідно, з метою збереження несучих конструкцій будівлі, що підлягає реконструкції, виконати технічний висновок про стан їх будівельних конструкцій, та передбачити заходи по їх укріпленню.

Особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі у приміщеннях, забезпеченню планів евакуації. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями; 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 (реконструкції) забезпечити наявність нормативних пожежних проїздів з забезпеченням доступу пожежної техніки з усіх боків

будівлі, що реконструюється, та наявність пожежних резервуарів. Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V та «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, територія, на якій розташований житловий будинок літ. «А», що підлягає реконструкції, потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, а саме 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів).

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 підтоплення території 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 вимог наявної містобудівної документації.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охороненого 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)

б. 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.

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

- а) геодезичній 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. начальника управління  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради



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

14.08.2019 № 01-06/203

Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва

*№ 136*

Реконструкція нежитлової будівлі літ. «В» під індивідуальний житловий будинок з надбудовою двох поверхів та мансарди, без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані.

(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція нежитлової будівлі літ. «В» під індивідуальний житловий будинок з надбудовою двох поверхів та мансарди, без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані за адресою: м. Одеса, Київський район, Фонтанська дорога, 64/1.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «УКРСМАРТ» (далі - ТОВ «УКРСМАРТ»), юридична адреса: 65016, м. Одеса, Фонтанська дорога, 64/1.

(інформація про замовника)

3. Згідно з ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівні умови та обмеження щодо реконструкції

вищевказаного об'єкту можуть надаватися без документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим КП «Агенція реєстраційних послуг» 15.04.2019 р., індексний номер витягу: 163597640, ТОВ «УКРСМАРТ» на праві приватної власності, частка 1/1, належать нежитлові будівлі та споруди, загальною площею 1544,1 м<sup>2</sup>, що розташовані за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 64/1, що в цілому складаються з підвалу літ. «А», житлового будинку літ. «Б», нежитлової будівлі літ. «В» з підвалом та навісом літ. «в», гаражу літ. «К», вбиральні літ. «Г», сторожки літ. «Д», навісу літ. «Е», житлового будинку літ. «Ж», споруд № 1-7,1, навісу літ. «З». Підстава виникнення права власності: протокол ТОВ «УКРСМАРТ» від 15.05.2018 р. № 2; акт оцінки вартості та приймання-передачі нерухомого майна, що вноситься до Статутного (складеного) капіталу ТОВ «УКРСМАРТ» від 15.05.2018 р. б/н; акт оцінки вартості та приймання-передачі нерухомого майна, що вноситься до Статутного (складеного) капіталу ТОВ «УКРСМАРТ» від 15.05.2018 р. б/н; технічний паспорт виготовлений ТОВ «БУДЕКСПЕРТ-Т» станом на 11.04.2019 р.; довідка надана ТОВ «БУДЕКСПЕРТ-Т» від 11.04.2019 р. № 785.

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, Фонтанська дорога, 64/1, розташована в зоні садибної житлової забудови (Ж-1), з переважним видом використання – розміщення садибної забудови, одноквартирних житлових будинків с земельними ділянками та блокованих одно-двоквартирних житлових будинків на суміжних земельних ділянках.

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, 64/1, розташована на території одноквартирної (садибної та блокованої) житлової забудови.

Об'єкт використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

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

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

1. Гранично допустима висота об'єкту складає близько +12.000 м (у ганку). При цьому, в процесі проектування висота будівлі підлягає уточненню, з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, ~~00074~~ таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах

України», таблиці 2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями) та п. 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V 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).

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Не змінюється - відповідно до вимог таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «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.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

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

4. Не змінюються - 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.2.2-12:2018 «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 реконструюється 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 (пріздів) 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.2.2-15-2005

«Житлові будинки. Загальні положення» (зі змінами та доповне  
ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиця  
дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель  
споруд», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова території  
ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого  
водопостачання з використанням попередньо 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 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.

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.

Згідно з положеннями «Генерального плану м. Одеси», затвердженого  
рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V 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).

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.2.2-12:2018 «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.

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 реконструкції 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