



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

24.11.20 № 01-13/389/3711
на № 375-2571
от

пані Катерині

За дорученням першого заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі – департамент) у межах компетенції розглянуто Ваш інформаційний запит, що був надісланий через сайт «Доступ до Правди» 19.11.2020 р. (вх. № ЗПІ-2571 від 19.11.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів, у т.ч. копії містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Інглезі, 2.

Повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування в департаменті зареєстровані наступні містобудівні умови та обмеження для проектування об'єктів будівництва:

– реконструкція нежитлових будівель акціонерного товариства «Науково-виробниче підприємство «ВЕГА», розташованих за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглезі, 2, з метою поліпшення їх архітектурно-планувальних та об'ємно-просторових рішень, експлуатаційних властивостей, системи обслуговування, без зміни зовнішніх геометричних параметрів будівель, під адміністративно-офісну будівлю від 10.08.2020 р. № 01-06/227. Замовник – АТ «НВП «ВЕГА»;

- нове будівництво житлового комплексу з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглезі, 2, 2-а, зі знесенням існуючих на ділянці нежитлових будівель від 18.09.2020 р. № 01-06/287. Землекористувач (Суперфіціарій) - ТОВ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ». Власник (Суперфіціар) - ТОВ «ВІА РОМА».

Додаток: на 9-ти аркушах (формат А-4).

З повагою,

в.о. директора департаменту–
головний архітектор міста

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

№ _____
та № _____ от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

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

10.08.2020 № 04-06/227

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

№ 157

Реконструкція нежитлових будівель акціонерного товариства «Науково-виробниче підприємство «ВЕГА» під адміністративно - офісну будівлю.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція нежитлових будівель акціонерного товариства «Науково-виробниче підприємство «ВЕГА», розташованих за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглезі, 2, з метою поліпшення їх архітектурно – планувальних та об'ємно – просторових рішень, експлуатаційних властивостей, системи обслуговування, без зміни зовнішніх геометричних параметрів будівель, під адміністративно - офісну будівлю.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Акціонерне товариство «Науково-виробниче підприємство «ВЕГА» (далі – АТ «НВП «ВЕГА»); юридична адреса: 65101, вул. Інглезі, 2; Код ЄДРПОУ: 19051508.
(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.

Відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, сформованої шляхом пошуку через веб-сайт 20.07.2020 р. номер інформаційної довідки: 217008028, АТ «НВП «ВЕГА» на праві приватної власності, частка 1/1, належать нежитлові будівлі, загальною площею 8246,3 м², що розташовані на земельних ділянках за адресою: м. Одеса, вул. Інглезі, 2. А саме: земельна ділянка, площею 0,3608 га, кадастровий номер 5123755800:00:004:0005, з цільовим призначенням – для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу та земельна ділянка, площею 1,301 га, кадастровий номер 5123755800:00:004:0001, з цільовим призначенням – для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, нежитлові будівлі, що розташовані на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Інглезі, 2, входять у межі зони змішаної житлової та громадської забудови – Ж-5п, призначеної для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, адміністративних та офісних будівель, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, нежитлові будівлі, що розташовані на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Інглезі, 2, входять у межі території житлово – громадської забудови (змішана багатоквартирна та одноквартирна житлова забудова).

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 будівель що підлягають реконструкції змінна від +2,00 м до +27,50 м. При цьому, в процесі проектування вказані показники підлягають уточненню з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції суміжних будівель, вимог розділу 6 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

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

2. Не змінюється - відповідно до вимог розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», додатку Б.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з дотриманням

0,465% санітарних та протипожежних норм.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не змінюється.

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

4. Не змінюються - відповідно до вимог п. 6.1.20, п. 15.2, табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», з урахуванням «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 (реконструкції) також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктами, 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 будівлі, а також у покриттях; застосуванням конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоди поширення пожежі між будівлями (влаштування протипожежних стін, обмеження площі віконних та інших прорізів у зовнішніх стінах або використання вогнестійкого скління віконних прорізів, протипожежних завіс, тощо).

Розмістити елементи обслуговування будівель, у т.ч. й приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проездів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі користування 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.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «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», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», 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 А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва», 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 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.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»,

ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне забезпечення будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» та «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45.

При проектуванні керуватися ДБН В.1.2-4-2006 «Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони) та ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Загальні положення».

До початку розробки проектної документації виконати технічний висновок про стан будівельних конструкцій нежитлових будівель, що підлягають реконструкції та надати рекомендації щодо їх укріплення.

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 50,0 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 аеродрому «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.

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в нежитлових будівлях, що підлягають реконструкції, а також забезпечення шляхів евакуації відповідно до розділу 10 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення».

Передбачити застосування конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями та поверхнями; зменшення пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч. й облицювань), конструкцій, елементів систем електропроводки, що застосовуються у приміщеннях; зменшення вибухопожежної та пожежної небезпеки технологічного процесу, використанням засобів, що перешкоджають розливанню та розтіканню горючих рідин; застосуванням систем протипожежного захисту, а також інших інженерно – технічних рішень.

При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єктів, що реконструюється, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів. 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.

Під'їзди – виїзди до об'єкту передбачити існуючі, 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 п. 6.1.27 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 передбачити 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.

На вимогу необхідності виконання інженерних вишукувань керуватися ДБН А.2.1-1-2008 «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) контрольнo-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату, результати контрольнoго 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 департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради
(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

11.09.2011 № 01-06/2117

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

✓ 181

Нове будівництво житлового комплексу з підземним паркінгом
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво житлового комплексу з підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглєзі, 2, 2-а, зі знесенням існуючих на ділянці нежитлових будівель.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Землекористувач (Суперфіціарій) - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ» (далі - ТОВ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ»); юридична адреса: 68400, Одеська область Арцизький район, «Арциз-2», вул. Калмикова, буд. 20, кв. 76. Код ЄДРПОУ 37706608.

Власник (Суперфіціар) - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВІА РОМА» (далі - ТОВ «ВІА РОМА»), юридична адреса: Одеська область, м. Одеса, вул. Інглєзі, будинок 2. Код ЄДРПОУ 43765891.

(інформація про замовника)

3. Відповідно до договору про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) від 03.09.2020 р. № 01, ТОВ «ВІА РОМА» в особі директора Турсунова О.В. (надалі – Суперфіціар) надає, а ТОВ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ», в особі директора Коврова Д.А. (надалі – Суперфіціарій) приймає під забудову в користування, строком на 3 роки, земельну ділянку, загальною площею 1,301 га, кадастровий номер 5123755800:00:004:0001, що розташована за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглезі, земельна ділянка 2.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого Великодолинською селищною радою Овідіопольського району Одеської області 09.09.2020 р., індексний номер витягу: 223188337, за ТОВ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ» зареєстровано право забудови земельної ділянки (суперфіцій), строком на 3 роки, на земельну ділянку, загальною площею 1,301 га, кадастровий номер 5123755800:00:004:0001, що розташована за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглезі, земельна ділянка 2. Суперфіціар - ТОВ «ВІА РОМА».

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 10.09.2020 р. номер витягу: НВ-5115070002020, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 1,301 га, кадастровий номер 5123755800:00:004:0001, що розташована за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглезі, земельна ділянка 2, має цільове призначення: 13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій.

Відповідно до договору про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) від 03.09.2020 р. № 02, ТОВ «ВІА РОМА» в особі директора Турсунова О.В. (надалі – Суперфіціар) надає, а ТОВ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ», в особі директора Коврова Д.А. (надалі – Суперфіціарій) приймає під забудову в користування, строком на 3 роки, земельну ділянку, загальною площею 0,3608 га, кадастровий номер 5123755800:00:004:0005, що розташована за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглезі, земельна ділянка 2.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого Великодолинською селищною радою Овідіопольського району Одеської області 09.09.2020 р., індексний номер витягу: 223187353, за ТОВ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ» зареєстровано право забудови земельної ділянки (суперфіцій), строком на 3 роки, на земельну ділянку, загальною площею 0,3608 га, кадастровий номер 5123755800:00:004:0005, що розташована за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглезі, земельна ділянка 2. Суперфіціар - ТОВ «ВІА РОМА».

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 10.09.2020 р. номер витягу: НВ-5115070012020, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,3608 га, кадастровий номер 5123755800:00:004:0005, що розташована за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглезі, земельна ділянка 2, має цільове призначення: J.12.11 Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу.

(надалі – Суперфіціар) надає, а ТОВ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ» (надалі – Суперфіціарій) приймає під забудову в користування, строком на 3 роки, земельну ділянку, загальною площею 0,0208 га, кадастровий номер 5110136900:17:002:0057, що розташована за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглезі, земельна ділянка 2-а.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого Великодолинською селищною радою Овідіопольського району Одеської області 09.09.2020 р., індексний номер витягу: 223186255, за ТОВ «СК ФАМІЛЬНИЙ ДІМ» зареєстровано право забудови земельної ділянки (суперфіції), строком на 3 роки, на земельну ділянку, загальною площею 0,0208 га, кадастровий номер 5110136900:17:002:0057, що розташована за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглезі, земельна ділянка 2-а. Суперфіціар - гр. Ковров Д.А.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 10.09.2020 р. номер витягу: НВ-5115068212020, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,0208 га, кадастровий номер 5110136900:17:002:0057, що розташована за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Інглезі, земельна ділянка 2-а, має цільове призначення: для розміщення автомийки.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельні ділянки, що розташовані за адресою: м. Одеса, вул. Інглезі, 2, 2-а, входять у межі зони змішаної житлової та громадської забудови – Ж-5п, призначеної для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, адміністративних та офісних будівель, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельні ділянки, що розташовані за адресою м. Одеса, вул. Інглезі, 2, 2-а, входять у межі території житлово – громадської забудови (змішана багатоквартирна та одноквартирна житлова забудова).

Земельні ділянки використовувати з урахуванням містобудівної документації, а також умов договорів про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) від 03.09.2020 р. №№ 01, 02, 03.

Документи на землекористування переоформити відповідно до чинного законодавства.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Об'єкт змінної поверховості з висотними відмітками орієнтовно від +29.00 м, але не більше ніж +42.00 м (у рівні виступаючих конструкцій та інженерного обладнання будівлі) від рівня денної поверхні землі.

При цьому, при подальшому проектуванні гранично допустиму висоту об'єкту необхідно уточнити з урахуванням дотримання нормативного чинного вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», вимог п. 5.6, 5.37-5.39 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення».

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 обмеженою висотністю забудови, а саме 50,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Враховуючи ліцензійні умови КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018 р. № 01.18-856 «Про розміри приаеродромної території аеродрому «Одеса» та особливий порядок здійснення діяльності», визначати умови забудови, використання земель і споруд та здійснення діяльності, зазначеної в ч. 2 ст. 69 Повітряного кодексу України, на приаеродромній території згідно із Законом України про погодження з експлуатантом аеродрому та уповноваженим органом питань цивільної авіації.

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

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до п. 6.1.14, п. 6.1.26, п. 6.1.25, п. 6.1.28, табл. 6.3, табл. 6.4 та додатку Е.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих протипожежних санітарних норм.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 6.1.16, п. 6.1.17 та додатку В.1 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. 6.1.23, п. 6.1.20, п. 6.1.21, п. 6.1.22, п. 6.1.24, п. 6.1.25 та табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», п. 1.1 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будівель та споруд.

Під час проектування (будівництва) також слід приділити увагу заходів щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що проектується, існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках. А саме: зниження пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях, у т. ч. облицювання, оздоблення, опорядження фасадів будівлі, а також у покриттях; застосування конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоти поширення пожежі між будівлями (влаштування протипожежних стін, обмеження

Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затверджені 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 50,0 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 аеродрому «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.

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі, а також забезпечення планів евакуації, незадимлюваних сходових клітин, систем протидимного захисту, тощо, відповідно до розділу 8 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення». А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями та поверхами; зменшенням пожежної небезпеки будівельних матеріалів (у т.ч. й облицювань), конструкцій, елементів систем електропроводки, що застосовуються у приміщеннях; зменшенням вибухопожежної та пожежної небезпеки технологічного процесу, використанням засобів, що перешкоджають розливанню та розтіканню горючих рідин; застосуванням систем протипожежного захисту (автоматичних систем пожежогасіння, систем протидимного захисту), а також інших інженерно– технічних рішень.

При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єкту, що проектується, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та/або пожежних гідрантів на прилеглий до об'єкту території. 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.

На вимогу необхідності виконання інженерних вишукувань керуватися ДБН А.2.1-1-2008 «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