



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

23.12.2020 № 01-13/431зп

на № 301-2417 от \_\_\_\_\_

Катерині

foi+request-79897-31eab485@dostup.pravda.com.ua

За дорученням першого заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування в межах компетенції розглянуто Ваш запит від 17.12.2020 р. №ЗП-2717 (вх. від 21.12.2020 р. №01-13/431зп), щодо надання інформації за адресою: м. Одеса, Балківська, 128-а.

В межах компетенції надаємо копії містобудівних умов та обмежень, що запитуються.

Додаток на 5 аркушах формату А4.

В.о. директора департаменту

Т. С. Боринська



✉ 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

08.05.2018 № 01-06/19  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ управління архітектури та  
містобудування Одеської міської  
ради

08.05.2018 № 01-06/19

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

*N 102*

Будівництво комплексу будівель мечеті  
Мусульманської Релігійної Громади у м. Одесі.  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Будівництво комплексу будівель мечеті Мусульманської Релігійної Громали  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)  
у м. Одесі за адресою: вул. Балківська, 128-А.

2. Мусульманська Релігійна Громада у м. Одеса, розташоване за адресою:  
(інформація про замовника)  
65005, м. Одеса, вул. Балківська, 128-А, ідентифікаційний код юридичної  
особи 20985966.

3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з витягом з Державного  
відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній  
документації на місцевому рівні)  
реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності - для  
будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій;  
індексний номер витягу 31587577 від 24.12.2014р. за адресою:  
вул. Балківська, 128-А, кадастровий номер 5110137300:38:007:0029,  
реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 538798951101; власник –  
територіальна громада міста Одеси в особі Одеської міської ради.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про  
реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер витягу 31596610 від  
24.12.2014р. на земельну ділянку площею 0,2341 га, за адресою:  
вул. Балківська, 128-А, кадастровий номер 5110137300:38:007:0029,

018249

реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 538798951101; правокористувач - Мусульманська Релігійна Громада у м. Одеса.

Функціональне призначення відповідно до Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р. – територія громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

Відповідно плану зонування території (зонингу), затвердженого рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 року – проектна громадська зона Гп – зона призначена для розміщення об'єктів громадського призначення на території, де генеральним планом визначено таку необхідність. Переважні, супутні, та допустимі види використання визначаються відповідно до типу об'єкту в переліку зон групи Г з другої по сьому.

Договір купівлі продажу від 10.12.2012р. (бланк серія ВРХ №934513) на нежитлові будівлі та споруди, загальною площею 661,1 м<sup>2</sup>, за адресою: вул. Балківська, 128-А, на Мусульманську Релігійну Громаду у м. Одеса.

Витяг з Державного реєстру правочинів, номер витягу 12264663 від 10.12.2012р. на нежитлові будівлі та споруди, загальною площею 661,1 м<sup>2</sup>, за адресою: вул. Балківська, 128-А, на Мусульманську Релігійну Громаду у м. Одеса; номер правочину 5366522.

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

1. Висота будівлі до 28,0 м.  
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. Відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», Посібником по проектуванню «Культові будівлі і споруди різних конфесій» до ДБН В.2.2-9, та з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм та площ, що мають ритуальне значення, а також з урахуванням необхідної кількості машино-місць, умов інсоляції та суміжної території.
3. Гранично-допустима щільність населення не змінюється,  
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. Визначити відповідно до п. 3.13 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування  
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)  
й забудова міських і сільських поселень» відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, треба приймати на основі розрахунків інсоляції і освітленості відповідно до норм (розділ 10), протипожежних вимог, відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* п. 3.13, додаток 3.1(протипожежні вимоги), «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» п.4.6., ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

5. Ділянка розташована в зоні обмеження поверховості забудови

(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) відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу) 50 м.

Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», Посібником по проектуванню «Культові будівлі і споруди різних конфесій» до ДБН В.2.2-9, ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги.», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів» у редакції наказів Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012р. №122, від 20.05.2013р. №198, від 11.10.2013р. №492, від 10.08.2015р. №190; ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки.»; СНиП II-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДСТУ Б В.2.6-85:2009 «Конструкції будинків і споруд. Звукоізоляція огорожувальних конструкцій» ДБН В.2.6-31:2006 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення».

При проектуванні врахувати вимоги п. 2.27 посібника по проектуванню «Культові будівлі і споруди різних конфесій» до ДБН В.2.2-9 для забезпечення шумозахисту житлових будинків від розташованої на мінаретах звукоапаратури, що закликає мусульман до молитви, необхідно створювати зелені захисні смуги у радіусі не менше 100-150 м.

Шумозахисні заходи передбачити у відповідності до п. 7.7 – 7.17 ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму». Для зниження рівня шуму, що виникає у приміщенні при його функціональній діяльності у приміщеннях громадських будинків передбачити звукопоглинальні конструкції або акустичні екрани відповідно п. 9 для створення оптимального акустичного комфорту.

Відповідно п.7.51, та ДБН 360-92\*\* розрахункову кількість машино-місць на автостоянках біля громадських комплексів, закладів, окремих будинків і споруд масового відвідування необхідно приймати за даними п. 5 табл. 7.6. «Розважальні та виставкові центри і приміщення, культові споруди» - на 100 відвідувачів передбачити 15-20 машино-місць. Врахувати у кількості, відповідно до ДБН 360-92\*\* місця для особистих автотранспортних засобів інвалідів. Місткість їх визначається залежно від загальної місткості автостоянки чи гаража і складає: до 100 автомобілів - 4 місця-стоянки для інвалідів (примітка 2\*). Відповідно до ДБН В.2.2-17:2006 п. 5.13 На відкритих індивідуальних автостоянках біля закладів обслуговування слід виділяти не

менше 10 % місць (але не менше одного місця) для транспорту інвалідів. Ці місця повинні позначатися знаками, прийнятими в міжнародній практиці. Місця для особистого автотранспорту інвалідів бажано розміщувати поблизу входу, доступного для інвалідів, але не далі 50 м, а при житлових будинках - не далі 100 м. Ширина зони для паркування автомобіля інваліда повинна бути не менше 3,5 м.

Відстані від існуючих житлових будинків, що розташовані на суміжній території передбачити відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* п. 3.13, додаток 3.1(протипожежні вимоги) та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», а також з урахуванням вимог до інсоляції та природного освітлення приміщень існуючих житлових будинків.

Передбачити заходи щодо благоустрою прилеглої території згідно з ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», п.2.26-2.27 посібника по проектуванню «Культурні будівлі і споруди різних конфесій» до ДБН В.2.2-9, «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в інспекції з благоустрою міста та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами. Передбачити зовнішнє освітлення та мостіння ділянки.

6. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань здійснювати (охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж) згідно з вимогами ДБН А.2.1-1-2014, ДБН В.2.1-10-2009, ДБН А.2.2-1-2003, СНиП 2.02.03. ДБН В.1.1-5-2000, ДБН В.1.1-12-2014, ДБН В.3.2-2-2009, дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку згідно з ТУ управління інженерного захисту території та розвитку узбережжя Одеської міської ради. Відповідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 р. № 6 та листом 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.

Охоронювані зони інженерних комунікацій: відповідно до ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» додатки 8.1, 8.2, 8.3.

Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: Виключення лівого повороту автотранспорту при виїзді на магістральні вулиці, виїзди та під'їзди до об'єктів з сторони загальноміських магістралей через мережу місцевих проїздів, запроектувати під'їзди до будівлі завширшки не менш 3,5м, забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення». Проектні рішення виконати відповідно з ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Відповідно до п.2\* додатку 3.1. Протипожежні вимоги ДБН 360-92\*\* при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних машин до житлових і

громадських будинків, у тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями, і доступ пожежників з автодробин і автопідйомників у будь-яку квартиру чи приміщення. Відстань від краю проїзду до стін будинку, як правило, слід приймати 5-8 м для будинків до 9 поверхів і 8-10 м для будинків 9 поверхів і вище. Ширина проїзду повинна бути не менше 3,5 м. У зоні між будинками і проїздами, а також на відстані 1,5 м від проїзду з протилежного боку будинку, не допускається розміщення огорож, повітряних ліній електропередачі і рядкового насадження дерев.

Начальник управління  
архітектури та містобудування  
(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



О.Д. Голованов  
(П.І.Б.)