



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

19.12.2020 № 01-13 / 439/3174

на № ЗПІ-2746

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» 22.12.2020 р. (вх. № ЗПІ-2746 від 23.12.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Акад. Вільямса, 43д.

У межах компетенції (стосовно питання № 4) повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження № 01-07/123 від 13.07.2018 р. для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Акад. Вільямса, 43 з намірами забудови – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення. Замовник - ОК «Житлово-будівельний кооператив «ДВА АКАДЕМІКА». Будь - яких інших містобудівних умов та обмежень за вищевказаною адресою в департаменті не зареєстровано.

Додаток: копії вищевказаних містобудівних умов та обмежень на 3-х арк. (формат А-4).

З повагою,

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

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

ЗАТВЕРДЖЕНО

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

13.01.2018 № 01-06/123

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

*№ 132*

Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими  
приміщеннями громадського призначення.  
(назва об'єкту будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими  
приміщеннями громадського призначення на першому поверсі та даховою  
котельною, зі знесенням існуючих на ділянці будівель та споруд, за адресою:  
м. Одеса, Київський район, вул. Акад. Вільямса, 43.  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив  
«ДВА АКАДЕМІКА» (голова правління – Сенькін Олександр Олегович,  
юридична адреса: 67562, Одеська обл., Лиманський район, с. Крижанівка,  
вул. Гонтаренко, 32.  
(інформація про замовника)

3. Згідно з інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав 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 сформованою Юридичним департаментом Одеської міської ради 05.04.2017 р., номер інформаційної довідки: 84296886, земельна ділянка загальною площею 0,1001 га, кадастровий номер 5110136900:40:026:0151, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Акад. Вільямса, 43, знаходиться в оренді ОК «ЖБК «ДВА АКАДЕМІКА» строком на 36 місяців з цільовим призначенням – для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування, для розміщення та експлуатації бані з торговою точкою, на підставі договору оренди земельних ділянок від 30.03.2017 р. Відповідно до вказаної інформаційної довідки відомості про державну реєстрацію іпотеки, державну реєстрацію обтяжень, відомості з реєстру прав власності на нерухоме майно, відомості з єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, відомості з Державного реєстру іпотек – відсутні.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку формований 17.03.2017 р., індексний номер витягу: НВ-5104195872017.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Акад. Вільямса, 43, розташовані на території розміщення громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Акад. Вільямса, 43, розташована в діловій зоні (Г-2), де можливе розміщення будівель змішаного використання з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання, тощо.

Згідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 – землі житлової та громадської забудови.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації, документації із землеустрою, а також умов, на підставі яких вказана земельна ділянка була надана в оренду.

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

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

1. Гранично допустиму висоту будівлі прийняти з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та таблиці

2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами 2009 року № 1). При цьому, згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленим УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році, дана територія потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинна перевищувати 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства.

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

2. Відсоток забудови земельної ділянки необхідно розраховувати відповідно до вимог п. 3.8\*, примітки 1 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Максимально допустима щільність населення на ділянках багатоповерхової забудови (у межах житлових утворень) складає 450люд/га (для мікрорайону). На окремих ділянках - відповідно до вимог п. 3.7 та приміток 1-5 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

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

4. Відповідно до вимог п. 3.13, додатку 3.1 (Противопожежні вимоги) ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», п. 4.6 «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'єктами, що проектується, 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 будинку, а також у покриттях; застосуванням конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоди поширення пожежі між будівлями (влаштування протипожежних стін, обмеження площі віконних та інших прорізів у зовнішніх стінах або використання вогнестійкого скління віконних прорізів, протипожежних завіс, тощо).

Розмістити об'єкт, у т.ч. й приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:201 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.), ДБН В.2.2-9-2009 «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.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», 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 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. У складі проектної документації розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів багатопверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, які необхідно погодити згідно з чинним порядком. Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках будинків індивідуального житлового сектору по вул. Акад. Вільямса та вул. Акад. Вавилова, під час проектування необхідно виконати висновок щодо впливу об'єкту, що проектується, на умови інсоляції вказаних вище будинків відповідно до п.п. 3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.), а також надати висновок щодо впливу об'єкту, який проектується на оточуючу забудову. При проектуванні керуватися ДБН В.1.2-4-2006 «Захисні споруди цивільного захисту (цивільно оборони) та ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Загальні положення». Згідно з проектом «Скороченого техніко-економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленому УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році, дана територія потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинні перевищувати 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечені

безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства. При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі, а також забезпечення планів 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. При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до багатоквартирного житлового будинку, що проектується, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на території поблизу будинку. 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 9 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами.

Під'їзди – виїзди до об'єкту 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'єктів до існуючих інженерних мереж необхідно передбачати згідно з додатками 8.1, 8.2 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». 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 зніманню 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)

Раніш надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 25.10.2016 р. № 01-07/255 вважати такими, що втратили чинність.

Перший заступник  
начальника управління  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради



М.О. Шайденко