



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

01.02.2021 № 14-13/Е-17/3014

пані Катерині

на № 3115-63 от .

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» 26.01.2021 р. (вх. № ЗПІ-63 від 26.01.2021 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Петрашевського, 19.

**У межах компетенції** (стосовно питання № 4) повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Петрашевського, 19 № 01-06/305 від 02.10.2020 р. з намірами забудови – нове будівництво індивідуального житлового будинку. Замовник - орендар ОК «ЖБК «КОМ'ЮНІТІ 1», орендодавець - фізична особа.

Додатково повідомляємо, що за дорученням першого заступника міського голови департаментом було підготовлено та направлено листа на адресу ОК «ЖБК «КОМ'ЮНІТІ 1» щодо необхідності виготовлення проектної документації та будівництва об'єкту на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Петрашевського, 19, суворо у відповідності до наданих вихідних даних на проектування та чинних будівельних норм щодо районів садибної забудови.

Звертаємо Вашу увагу на те, що відповідно до ст. 2 Закону України «Про захист персональних даних» (дали - Закон) персональні дані - це відомості чи сукупність відомостей про фізичну особу, яка ідентифікована або може бути конкретно ідентифікована.

Відповідно до ст. 5 Закону об'єктами захисту є персональні дані, які крім знеособлених персональних даних, за режимом доступу є інформацією з обмеженим доступом.

Таким чином, враховуючи вищевикладені норми діючого законодавства, надаємо Вам знеособлену копію містобудівних умов та обмежень № 01-06/305 від 02.10.2020 р. для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, вул. Петрашевського, 19 на 3-х арк. (формат А-4).

З повагою,

в. о. директора департаменту

Т.С. Боринська



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Гоголя, 10

723-07-35; 723-03-38;

e-mail: tag.1@odm.gov.ua

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

ЗАТВЕРДЖЕНО

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

02.10.2020 № 01-06/305

Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва

№ 193

Нове будівництво індивідуального житлового будинку.  
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво індивідуального житлового будинку на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Петрашевського, 19.  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Орендар – ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО - БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «КОМ'ЮНІТІ 1», який зареєстрований за адресою: м. Одеса, вул. Петрашевського, 19, Код ЄДРПОУ 43722507.  
Орендодавець – гр. \_\_\_\_\_ який зареєстрований за адресою: м. Одеса, вул. \_\_\_\_\_  
(інформація про замовника)

3. Згідно з договором оренди земельної ділянки від 22.09.2020 р., зареєстрованим в реєстрі за № 2624, земельна ділянка, загальною площею 0,1 га, кадастровий номер 5110136900:13:012:0036, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Петрашевського, 19, надана ОБСЛУГОВУЮЧОМУ КООПЕРАТИВУ «ЖИТЛОВО – БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «КОМ'ЮНІТІ 1» в оренду, строком до 31.12.2020 р.  
Орендодавець - гр. \_\_\_\_\_

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Янковською О.С. 22.09.2020 р., індексний номер витягу: 225006220, за ОБСЛУГОВУЮЧИМ КООПЕРАТИВОМ «ЖИТЛОВО – БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «КОМ'ЮНІТІ 1» зареєстровано право оренди на земельну ділянку, загальною площею 0,1 га, кадастровий номер 5110136900:13:012:0036, строком до 31.12.2020 р. Орендодавець – гр. \_\_\_\_\_

Згідно з витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформованим 02.09.2020 р. номер витягу: НВ-5115023212020, земельна ділянка, загальною площею 0,1 га, кадастровий номер 5110136900:13:012:0036, що розташована за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Петрашевського, 19, має цільове призначення: В.02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

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, вул. Петрашевського, 19, розташована в зоні садибної житлової забудови (Ж-1), призначеної для розміщення садибної забудови, одноквартирних житлових будинків з земельними ділянками та блокованих одно-двоквартирних житлових будинків.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Петрашевського, 19, розташована на території одноквартирної (садибної та блокованої) житлової забудови.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом про використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації, документації із землеустрою та садибної забудови, яка історично склалася у даному мікрорайоні (у т.ч. стосовно гранично допустимої висотності об'єкту, що реконструюється).

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

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

1. Гранично допустима висота об'єкту складає близько +11,500 метрів від рівня денної поверхні землі. При цьому, в процесі проектування висота індивідуального житлового будинку підлягає уточненню, з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», розділу 5 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення», п. 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

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

013948



2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог таблиці 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих санітарних та протипожежних норм.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Максимально допустиму щільність населення прийняти відповідно до вимог п. 6.1.35, табл. 6.1 та табл. 6.6 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.п. 6.1.33, 6.1.40, 6.1.41, табл. 6.7, а також розділу 15.2 та таблиці 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «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 (будівництва) також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що проектується, 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 елементи обслуговування будівлі, у т.ч. й приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, 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 В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Загальні положення», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСТУ-НБ В.2.5-35:2007 «Теплові мережі та мережі гарячого водопостачання з використанням попередньо теплоізольованих 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.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та

конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та ос. (зі зміною № 1), ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне забезпечення будівель та споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерне вишукування для будівництва» та «Порядком розроблення проектною документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45.

При проектуванні дотримуватися вимог щодо забудови ділянок у межах садибної забудови, яка історично склалася у даному мікрорайоні (у т.ч. стосовно гранично допустимої висотності об'єкту, що проектується).

При розробці проектною 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.

Згідно з постановою 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.

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 150,0 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 аеропорту «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.

Під'їзди – виїзди до об'єкта передбачити існуючі, 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)

б. 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.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а також ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл відповідно до чинного законодавства.

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