



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

20.03.21 № 01-134/08/374  
374-312  
№ № 374-312 ІТ

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» 22.03.2021 р. (вх. № ЗПІ-312 від 23.03.2021 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога, 100ж.

**У межах компетенції** (стосовно питання № 4) повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога, 100-Ж № 01-07/463 від 30.12.2019 р. з намірами забудови - нове будівництво будівлі бізнес-центру з кафе в рівні першого поверху та улаштування скверу на прилеглій території. Замовник - фізична особа.

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 № 01-07/463 від 30.12.2019 р. для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога, 100-Ж на 3-х арк. (формат А-4).

З повагою,

перший заступник  
директора департаменту

М.М. Касімов



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

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

т. 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)

30.12.2019 № 01-04/463

Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва

*№ 230*

Нове будівництво будівлі бізнес-центру з кафе в рівні першого поверху та улаштування скверу на прилеглій території.  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво будівлі бізнес-центру з кафе в рівні першого поверху та улаштування скверу на прилеглій території за адресою: м. Одеса, Київський район, Люстдорфська дорога, 100-Ж.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2.

(інформація про замовника)

3. Відповідно до договору купівлі - продажу від 30.01.2019 р зареєстрованому в реєстрі за № 319,

на праві приватної власності належить земельна ділянка, загальною площею 0,1903 га кадастровий номер 5110136900:17:002:0139, що розташована за адресою м. Одеса, Люстдорфська дорога, 100-Ж.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Образцовою Т.А. 30.01.2019 р індексний номер витягу: 154488760, за зареєстрованим

право приватної власності на земельну ділянку, загальною площею 0,1903 га кадастровий номер: 5110136900:17:002:0139, що розташована за адресою м. Одеса, Люстдорфська дорога, 100-Ж, розмір частки 1/1.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку сформований 21.01.2019 р. номер витягу: НВ-5107310312019.

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, Люстдорфська дорога, 100-Ж, розташована в проектній зоні змішаної забудови (Ж-5п), призначеної для розміщення багатопверхових житлових будинків поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, у т.ч. адміністративних споруд, офісів, підприємств громадського харчування, об'єктів соціально – побутового обслуговування, магазинів, тощо.

Категорія земель за основним цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом про 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 будівлі складає орієнтовно від +15.700 м. а не більше +18.500 м (у рівні виступаючих конструкцій та інженерно обладнання будівлі) від денної поверхні землі. При цьому, в процесі проектування вказані висотні відмітки необхідно уточнити з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог п. 6 розділу 6 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п.п. 6.1.10, 6.1.11 п. 6.1 ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди Заклади громадського харчування», ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова території».

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

014685

2. Відповідно до вимог розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п. 5.2 ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Заклади громадського харчування», додатку Е.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих 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. 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», п.п. 5.2.8 п. 5.2 ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Заклади громадського харчування», з урахуванням «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 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 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. 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.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Заклади громадського харчування», 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».

Відповідно до положень «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, що проектується, 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 поверхами; 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'єкту, що проектується, 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 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 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.

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) контрольню-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)

Раніше надані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва - нове будівництво двоповерхової будівлі ресторану швидкого харчування з торговельно-офісними приміщеннями та улаштування скверу на прилеглій території від 27.04.2018 р. № 01-07/109, вважати такими, що втратили чинність.

В.о. директора департаменту  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради -  
головний архітектор міста



М.О. Шайченко