



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

06.09.2021 № 01-13/К-276зч  
на № ЗПІ - 842  
01

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» 30.08.2021 р. (вх. № ЗПІ-842 від 31.08.2021 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, с. Чорноморка, район Безим'яної Балки (кадастровий номер 5110136900:50:019:0013).

**У межах компетенції** (стосовно питання № 4) повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, с. Чорноморка, район Безим'яної Балки, № 01-06/172 від 26.07.2019 р. з намірами забудови - нове будівництво адміністративної будівлі з об'єктами рекреаційного призначення. Замовник - виробничий кооператив «Автостоянка Курортна».

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

З повагою,

в.о. директора департаменту

М.М. Касімов



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

06.09.2021 № 01-13/К-276зч

на № ЗПІ - 842  
01

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» 30.08.2021 р. (вх. № ЗПІ-842 від 31.08.2021 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, с. Чорноморка, район Безим'яної Балки (кадастровий номер 5110136900:50:019:0013).

**У межах компетенції** (стосовно питання № 4) повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва за адресою: м. Одеса, с. Чорноморка, район Безим'яної Балки, № 01-06/172 від 26.07.2019 р. з намірами забудови - нове будівництво адміністративної будівлі з об'єктами рекреаційного призначення. Замовник - виробничий кооператив «Автостоянка Курортна».

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

З повагою,

в.о. директора департаменту

М.М. Касімов



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)

16.07.2019 № 01-06/172

Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва

*№ 121/1*

Нове будівництво адміністративної будівлі з об'єктами рекреаційного  
призначення.

(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво адміністративної будівлі з об'єктами рекреаційного  
призначення за адресою: м. Одеса, Київський район, с. Чорноморка, район  
Безим'яної Балки.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Виробничий кооператив «Автостоянка Курортна» (далі – ВК  
«Автостоянка Курортна»), юридична адреса: м. Одеса, Київський район,  
с. Чорноморка, район Безим'яної Балки. Код ЄДРПОУ: 25424646.

(інформація про замовника)

3. Згідно з державним актом на право власності на земельну ділянку  
від 06.11.2006 р., серія ЯГ № 945838, зареєстрованим в Книзі записів  
реєстрації державних актів на право власності на землю та на право  
постійного користування землею, договорів оренди за № 020650500046,  
земельна ділянка, загальною площею 0,6406 га, кадастровий номер  
5110136900:50:019:0013, що розташована за адресою: м. Одеса, Київський  
район, с. Чорноморка, район Безим'яної Балки, належить на праві приватної  
власності ВК «Автостоянка Курортна».

Категорія земель – землі рекреаційного призначення.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Київський район, с. Чорноморка, район Безим'яної Балки розташована на ландшафтних – рекреаційних територіях, в зоні акустичного режиму «Б, В» регламентації забудови, з вимогами щодо шумових навантажень до об'єктів містобудування.

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, Київський район, с. Чорноморка, район Безим'яної Балки, розташована у проектній рекреаційній зоні (Р-3п), де можливе розміщення адміністративних будівель, допоміжних споруд та інфраструктури для відпочинку. До зони входять території, що активно використовуються населенням для відпочинку, об'єкти відпочинку, туризму, спортивні та рекреаційні. Крім того, вказана земельна ділянка частково розташована в зоні акустичного режиму «Б, В» регламентації забудови, в якій діють планувальні обмеження щодо режиму використання і забудови території, у т.ч. рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу.

Земельну ділянку 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. Об'єкт змінної поверховості з висотними відмітками від +9,0 метрів, але не більше +18,0 метрів (у рівні виступаючих конструкцій та інженерного обладнання будівлі), від рівня денної поверхні землі. При подальшому проектуванні гранично допустиму висоту об'єкту необхідно уточнити з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН 2.2-28:2010 «Будинки адміністративного і побутового призначення», п.п. 6.2, 6.3 розділу 6 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН 2.2-10-2001 «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я» (зі змінами), ДБН В.1.1-45:2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно – геологічних умовах», ДБН В.1.2-5:2007 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Науково - технічний супровід будівельних об'єктів».

Враховуючи те, що відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, а також «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, ділянка



проектування розташована в зоні акустичного режиму «Б, В» регламентації забудови, з вимогами щодо шумових навантажень до об'єктів містобудування, в якій діють планувальні обмеження щодо режиму використання і забудови території, у т.ч. рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу, з необхідністю дотримання вимог висотності забудови та шумових навантажень (табл. 3.1 Розділу 3 «Планувальні обмеження, які діють на території міста» пояснювальної записки зонінгу), а також те, що вказана земельна ділянка межує з територією приватного житлового сектору, що склалася історично, остаточні параметри об'єкту будівництва при проектуванні визначити з урахуванням допустимих рівнів шуму, у т.ч. оточуючої забудови, відповідно до табл. 1 ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій будинків і споруд від шуму», п. 14.5 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», на підставі акустичного розрахунку для забезпечення належного акустичного стану території об'єкту та прилеглих до нього територій, згідно з вимогами ст. 24 Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення».  
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», розділу 2 ДБН 2.2-10-2001 «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я» (зі змінами), вимог п. 8.5 додатку Е.4 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».  
(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. 15.2, табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», розділу 2 ДБН 2.2-10-2001 «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я» (зі змінами), п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна 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'єктом проектування 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 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.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

Враховуючи те, що відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, а також «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, ділянка проектування розташована в зоні акустичного режиму «Б, В» регламентації забудови, з вимогами щодо шумових навантажень до об'єктів містобудування, в якій діють планувальні обмеження щодо режиму використання і забудови території, у т.ч. рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу, в необхідності дотримування вимог висотності забудови та шумових навантажень (табл. 3.1 Розділу 3 «Планувальні обмеження, які діють на території міста» пояснювальної записки зонінгу), а також те, що вказана земельна ділянка межує з територією приватного житлового сектору, що склалася історично, остаточні параметри об'єкту будівництва при проектуванні визначити з урахуванням допустимих рівнів шуму, у т.ч. оточуючої забудови, відповідно до табл. 1 ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій будинків і споруд від шуму», п. 14.5 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», на підставі акустичного розрахунку для забезпечення належного акустичного стану території об'єкту та прилеглих до нього територій, згідно з вимогами ст. 24 Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення».

Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2018 «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», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН 2.2-28:2010 «Будинки адміністративного і побутового призначення», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН 2.2-10-2001 «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я» (зі змінами), 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 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.2.1-1-2008 «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».

Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках будівель та споруд приватного житлового сектору, до початку проектування виконати висновок щодо впливу об'єкту, який проектується на оточуючу забудову, у т.ч. на умови інсоляції, збереження стійкості конструкцій та пожежну безпеку.

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлях, а також забезпечення шляхів 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. Передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єкту, що проектується, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на ділянці проектування. 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.2.2-12:2018 «Планування і забудова території». 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.2.2-12:2018 «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 II, розділом 10, додатком И.1, додатком И.2, додатком И.3 ДБН Б.2.2-12:2018 «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 контроль-геодезичного 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