



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

17.09.2021 № 01-13/Е-290уш

Громадянці Катерині

на № _____ от _____

Пані Катерино!

За дорученням першого заступника міського голови № ЗПІ-902 від 13.09.2021 року департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - Департамент) в межах повноважень розглянуто Ваш запит на доступ до публічної інформації щодо надання переліку документів стосовно об'єкту містобудування, розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 33/1.

За результатами розгляду в межах компетенції надаємо на Вашу адресу копію містобудівних умов та обмежень № 01-07/349 від 26.09.2019 року на нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом зі знесенням існуючих будівель за зазначеною адресою.

Інші питання, викладені у Вашому запиті, не належать до компетенції Департаменту.

Додаток: на 4 арк.

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: uag3@omr.gov.ua

№ _____
на № _____ от _____

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради

26.09.2019

№ 01-02/349

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

174/1
Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом зі знесенням існуючих будівель.
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано - (вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки) прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом зі знесенням існуючих будівель за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Прохоровська, 33/1.
2. Беспалова Олена Борисівна, яку зареєстровано за адресою: м. Одеса, (інформація про замовника) вул. Маразліївська, 38, кв. 25, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2217802161.
3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з договором оренди земельної (відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні) ділянки від 15.05.2019р. (серія ННЕ 173990) площею 0,2530 га, за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Прохоровська, 33/1 - для експлуатації та обслуговування будівель побутового обслуговування населення (ремонтні майстерні), кадастровий номер 5110137300:29:003:0025, орендар: Беспалова О.Б. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 166733321, дата формування 15.05.2019р. на земельну ділянку, площею 0,2530 га, за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Прохоровська, 33/1, цільове призначення - для

експлуатації та обслуговування будівель побутового обслуговування населення (ремонтні майстерні), кадастровий номер 5110137300:29:003:0025, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1829978051101, орендар: Беспалова О.Б. Витяг з Державного земельного кадастру, про на земельну ділянку площею 0,2530 га, за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Прохоровська, 33/1, цільове призначення - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування, кадастровий номер 5110137300:29:003:0025, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, вид використання – для експлуатації та обслуговування будівель побутового обслуговування населення (ремонтні майстерні), номер витягу НВ-5106108502018 від 03.04.2018 р. орендар: Беспалова О.Б.

Функціональне призначення відповідно до Генерального плану м. Одеси, затверджений рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р. - територія багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій.

Відповідно плану зонування території (зонінгу), затвердженого рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 року – зона Ж-5п, проектні зони змішаної забудови. Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище п'яти, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення). Зона регулювання забудови «Молдаванка».

Згідно зі ст. 91, 96 Земельного кодексу України власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Змінна висота від 25 м до 45м. Остаточна гранично допустима висота будівлі (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах) необхідно розрахувати згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», а також з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1. ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.1.-45-2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно-геологічних умовах».

Ділянка розташована в зоні обмеження висотності забудови +150 м відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу). Враховуючи лист КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018р. №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

Визначити з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм та (максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки) нормативної місткості прибудинкових майданчиків, для житлової забудови в межах проектування у тому числі необхідної кількості машино-місць, умов інсоляції та суміжної території, відповідно до вимог пп. 6.1.14, 6.1.26 та табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

Мінімальну розрахункову площу ділянки для окремо розташованого житлового будинку, включаючи площу під забудовою (без урахування розміщення на ділянці закладів дошкільної освіти та загальної середньої освіти, підприємств обслуговування населення, гаражів та автостоянок, фізкультурних і спортивних споруд) слід приймати відповідно до кількості його мешканців, але не менше ніж у таблиці 6.3. При цьому необхідно проводити розрахунки щодо дотримання норм інсоляції та освітленості житлових приміщень у тому числі на прилеглих територіях.

3. Відповідно до вимог п. 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова (максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

територій». У разі розміщення нових житлових будинків на земельних ділянках в існуючих кварталах (мікрорайонах) при проведенні розрахунків граничної щільності населення слід враховувати населення, що мешкає в існуючих житлових будинках та новобудовах, рівень їх забезпечення об'єктами благоустрою відповідно до таблиці 6.4 цих норм, наявність об'єктів повсякденного обслуговування в межах відповідного мікрорайону, а також розмір земельних ділянок, визначених під нове будівництво, забезпечуючи при цьому дотримання містобудівних, санітарних норм та протипожежних вимог.

4. Відповідно до вимог п. 6 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

територій», та з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм відповідно табл. 15.2.

Відповідно до п. 6.1.23. житлові будинки з вбудованими у перші поверхи або у стилобатних частинах приміщеннями громадського призначення допускається розміщувати по червоній лінії вулиць згідно з документацією з просторового планування при забезпеченні відповідної кількості місць для паркування автомобілів.

Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими слід приймати на основі розрахунків інсоляції та освітленості, а також у відповідності з нормами протипожежних вимог (розділ 15) та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

Вхідні групи, приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю необхідно розташовувати на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

5. Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених законом до (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 природоохоронного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

використання земель цієї категорії та відповідно обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки передбачені п.8 договору оренди земельної ділянки, та відображених у витязі з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Забудова земельної ділянки повинна здійснюватись в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

До початку проектування отримати згоду балансоутримувача (управителя, ОСББ тощо) житлового будинку, власників (співвласників) суміжних будівель, приміщень, інтереси яких зачіпаються, на проектне рішення.

Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва згідно ст. 5 Закону України «Про основи містобудування».

Забезпечити належні умови експлуатації будинків, будівель і споруд, що розташовані на прилеглих земельних ділянках, передбачити заходи для запобігання їх руйнування та захисту від техногенного впливу нового будівництва на прилеглі будівлі і споруди, інженерно-геологічну та екологічну ситуацію на прилеглій території.

Ділянка розташована в зоні регулювання забудови «Молдаванка» (згідно Генплану та Зонінгу).

Ділянка розташована в зоні обмеження висотності забудови +150 м відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу). Враховуючи лист КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018р. №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.

Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», 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 10.08.2015р. №190 «Про внесення змін до Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів»; ДСТУ-НБВ.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»; ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів»; ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН 8.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ»; ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки.»; ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму».

ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-23-2009 «Будівлі та споруди. Підприємства торгівлі». ДБН В.2.6-33:2018 «Конструкції зовнішніх стін, теплоізоляція фасадів. Вимоги проектування»; ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель»; ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення»; ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.2-4:2019 Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони).

Виконати розрахунки інсоляції та освітленості для будівель і житлових будинків що розташовані на прилеглих земельних ділянках, а також для приміщень жилого дома, що будується.

Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими слід приймати на основі розрахунків інсоляції та освітленості, а також у відповідності з нормами протипожежних вимог (розділ 15) (відповідно до п.6.1.20 ДБН В.2.2-12:2018) та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-14:2018 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд.»

Протипожежні вимоги відповідно до п. 15.2 ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних машин до житлових і громадських будинків. Відстань від краю проїзду до стін будинку, як правило, слід приймати відповідно до п. 15.3 ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Ширина проїзду повинна бути завширшки не менше ніж 3,5 м, або смуги завширшки не менше ніж 6 м, які повинні бути розраховані на відповідні навантаження від пожежного автомобіля.

При різних вимогах (протипожежних, санітарно-гігієнічних тощо) до мінімально допустимих відстаней між будинками і спорудами при проектуванні треба приймати величини, найбільші з них; відповідно до п. 2.58 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» в разі розташування нежитлових приміщень у житлових будинках, коли такі приміщення займають увесь поверх або декілька нижніх поверхів, останні рекомендується відокремлювати від житлових технічними поверхами.

Для під'їзду до груп житлових будинків, установ і підприємств обслуговування, торгових центрів слід передбачати двосмугові проїзди, а до окремо розташованих будинків – односмугові проїзди відповідно до п. 6.1.27 ДБН В.2.2-12:2018.

На односмугових проїздах треба передбачати роз'їзні майданчики шириною 6 м і довжиною 15 м на відстані не більше ніж 75 м один від одного, при цьому глухі проїзди повинні мати довжину не більше 150 м. Проїзди повинні закінчуватися розворотними майданчиками не менше 12 м x 12 м, які забезпечують можливість розвороту сміттєвозів, прибиральних і пожежних машин з урахуванням їх технічних характеристик.

Тротуари та доріжки для інвалідних візків треба підносити до 0,05 м над рівнем проїзної частини або відокремлювати жолобом.

Розрахункові показники граничних розмірів майданчиків, що мають бути розташовані на прибудинкових територіях, наведені у таблиці 6.4

ДБН Б.2.2-12:2018.

Площа та розміщення майданчика роздільного збирання побутових відходів житловій території наведені у таблиці 6.5 ДБН Б.2.2-12:2018.

Забезпечення мешканців житлових будинків необхідною кількістю паркомісць на автостоянках або у підземних чи багатопверхових автостоянках необхідно розрахувати у відповідності з п. 10. 8 ДБН Б.2.2-12:2018 та таблиці 10.5 «Нормативні показники кількості машиномісць для різних типів житлової забудови». При розміщенні багатоквартирної забудови кількість машиномісць для постійного зберігання автомобілів має забезпечуватися на території мікрорайону. Проектування підземного паркінгу вести у відповідності до ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів».

Забезпечення доступності об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».

Передбачити заходи щодо благоустрою прилеглої території згідно з ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», «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 «Інженерні вишукування для будівництва», ДБН В.2.1-10-2018.

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.

Передбачити відновлення асфальтобетонного покриття та заходи щодо благоустрою прилеглої території згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI.

Відстані до інженерних комунікацій відповідно до розділу 11.5. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; розміри СЗЗ від каналізаційних очисних споруд і насосних станцій до об'єктів житлової забудови, громадських установ, будинків і споруд, продовольчих складів, підприємств харчової промисловості відповідно п. 11.1.20 слід визначати згідно з додатком Ж.4 ДБН Б.2.2-12:2018.

Згідно рішення виконкому 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 коригування її передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (змiна 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 надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

В.о. директора департаменту
архітектури та містобудування
(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



М.О. Шайденко
(П.І.Б.)