



✉ 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

05 01 17 № 01-13/152зп
3111-1012 01-13/152зп
на № _____ от _____

гр. Глушкову Д.Г.
м. Одеса

Шановний Дмитро Геннадійовичу!

За дорученням заступника міського голови управління архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі – управління) розглянутий Ваш інформаційний запит від 30.12.2016 р. № ЗПИ-1012 (вх. УАМ від 03.01.2017 р. № 01-13/1зп), щодо надання копій містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Окружна, 6, а також інформаційний запит від 30.12.2016 р. № 01-13/152зп, що надійшов до управління з аналогічного питання.

Відповідно з компетенцією управління повідомляємо, що наприкінці грудня 2016 року управлінням було розглянуто Ваше звернення стосовно надання інформації щодо видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Окружна, 6/2 (можливо вул. Окружна, 6).

Листом управління від 05.01.2017 року № 01-13/634/о Вам була надана обґрунтована відповідь щодо вказаного вище питання в межах компетенції управління. Копія листа надається.

Слід зазначити, що згідно зі ст. 2 Закону України «Про захист персональних даних» персональні дані – відомості чи сукупність відомостей про фізичну особу, яка ідентифікована або може бути конкретно ідентифікована. Відповідно до ст. 5 Закону України «Про захист персональних даних» об'єкти захисту є персональні дані, які, крім знеособлених персональних даних, за режимом доступу є інформацією з обмеженим доступом.

Таким чином, враховуючи наведені норми чинного законодавства, надаємо на Вашу адресу копію знеособлених містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки по вул. Окружна, 6, які надані на проектування будівництва індивідуального житлового будинку з вбудованим

2
гаражем, у межах земельної ділянки, що знаходиться у власності за адресою: м. Одеса, вул. Окружна, 6 (від 05.11.2014 р. № 01-07/330 (арх. № 234).

Звертаємо Вашу увагу на те, що відповідно до п. 9 наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 р. № 122 «Про внесення змін до Порядку розробки проектної документації на будівництво об'єктів» - **проектна документація на будівництво об'єктів повинна розроблятися з урахуванням вимог вихідних даних на проектування, а також вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів та правил. Відповідальність за відповідність виконаної проектної документації діючому законодавству несе ліцензована проектна організація, у якій вона виконувалася.**

Враховуючи викладене, рекомендуємо Вам для здійснення державного архітектурно-будівельного контролю за дотриманням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил, положень містобудівної документації всіх рівнів, зокрема вихідних даних для проектування об'єкту містобудування та проектній документації при будівництві зазначеного вище об'єкту, безпосередньо звернутися управління Державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міськради (м. Одеса, вул. Черняхівського, 6).

Додаток: на 5-ти аркушах (формат – А-4).

З повагою,
начальник управління –
головний архітектор міста



О.Д. Голованов

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ
ТА МІСТОБУДУВАННЯ



ОДЕССКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

✉ 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

05.01.17 № 01-13/634/0

на № _____ от _____

гр. Глушкову Д.Г.

Одеса

Шановний Дмитро Геннадійовичу!

Управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі – управління) розглянуто Ваше звернення від 28.12.2016 р. № 634/0, стосовно надання інформації щодо видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Окружна, 6/2 (можливо вул. Окружна,б).

Відповідно з компетенцією управління повідомляємо, що управлінням 05.11.2014 р., за зверненням замовника, були підготовлені та надані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки на проектування будівництва індивідуального житлового будинку з вбудованим гаражем, у межах земельної ділянки, що знаходиться у власності за адресою: м. Одеса, вул. Окружна, 6 (№ 01-07/330, арх. № 234).

Також повідомляємо, що відповідно з ч. 1 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) - основними складовими вихідних даних на проектування, є містобудівні умови та обмеження.

Слід зазначити, що відповідно до ч. 3 ст. 29 Закону, а також відповідно до «Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки їх склад та зміст», затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва і житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109 зі змінами і доповненнями, внесеними наказом вказаного Міністерства від 08.02.2012 р. № 49, від 20.05.2013 р. № 199 (далі – Порядок) – містобудівні умови та обмеження надаються відповідними спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури на наявності переліку документів необхідних для їх видачі, та являють собою документ, який дозволяє тільки проектування, а не будівництво, в якому вказані умови та обмеження, які повинні дотримуватися проектувальники при складанні завдання на проектування та розробці

015807

проектної, робочої, проектно - кошторисної та науково - дослідницькою документації.

У відповідності з п. 2.2 Порядку - згода власників суміжних житлових будинків, будівель та споруд, суміжних землекористувачів не входять в перелік документів, що надаються замовником для отримання містобудівних умов та обмежень. Вказаний вище перелік документів є вичерпним. Управління може рекомендувати замовнику, з метою виключення спірних питань та незалучення управління архітектури та містобудування в судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з будівництва індивідуального житлового будинку з вбудованим гаражем, погодити з усіма суміжними землекористувачами, про що і було зазначено в п. 6. Розділу II «Містобудівні умови та обмеження», вказаних вище містобудівних умов та обмежень.

Відповідно з ч. 4. ст. 29 Закону - спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури визначає відповідність намірів щодо забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні. Містобудівною документацією на місцевому рівні є: генеральний план міста, ДПТ, зонинг.

~~Перевірити відповідність розробленої проектної документації, виданим вихідним даним на проектування, у тому числі і містобудівним умовам та обмеженням, управління не має повноважень, оскільки, відповідно з ч. 6 з. 31 Закону, проектна документація на будівництво об'єктів не потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.~~

Звертаємо Вашу увагу, що у відповідності з «Положенням про управління архітектури та містобудування Одеської міської ради», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 28.02.2011 р. № 384-VI, управління не наділено повноваженнями вести проектування. Такі роботи може проводити проектна або експертна організація, у якої є ліцензія або сертифікат на право виробництва такого виду робіт.

Проектна організація повинна вести проектування відповідно з вимогами містобудівних умов та обмежень, виданих управлінням та керуватися чинними нормативно-правовими актами Держави, зокрема: Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та державними будівельними нормами, а саме: ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 № 122, ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні

положення» (із змінами № 1) 2009 р., ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» та іншими.

Відповідно до вказаного «Положення про управління архітектури та містобудування Одеської міської ради», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 28.02.2011 р. № 384-VI, управління не наділено повноваженнями вести контроль за проектними організаціями, проводити перевірки законності розробки проектної документації яких-небудь об'єктів та перевіряти відповідність проектних робіт, які випускаються ними, діючим ДБН, зокрема, зокрема тим, що вказані вище.

Додатково повідомляємо, що відповідно зі ст. 34-39² та ст. 41 Закону - функції реєстрації декларацій про початок виконання будівельних робіт і дозволів на виконання будівельних робіт, а також приймання об'єктів в експлуатацію і контроль за виробництвом будівельних робіт, робіт по реконструкції і реабілітації об'єктів, зокрема їх відповідності вихідним даним на проектування та узгодженій проектній документації, усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, державних будівельних норм, стандартів і правил передані Державному архітектурно - будівельного контролю (у даному випадку – управлінню Державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради).

Слід також відзначити, що відповідно з ч. 4 п. 10 «Положень про управління державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради», затвердженої рішенням Одеської міської ради від 27.04.2016 р. № 579-VII, здійснення державного архітектурно-будівельного контролю за дотриманням вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил, положень містобудівної документації всіх рівнів, вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, проектної документації по об'єктах, розташованих в межах відповідних населених пунктів, відноситься до компетенції управління Державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради.

З повагою,
начальник управління –
головний архітектор міста



О.Д. Голованов

61.07/330
05.11.14

**Містобудівні умови та обмеження
забудови земельної ділянки**

№ 234

м. Одеса, Київський район, вул. Окружна, б.
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: індивідуальний житловий будинок з вбудованим гаражем.

2. Інформація про замовника: _____

3. Наміри забудови: нове будівництво індивідуального житлового будинку з вбудованим гаражем.

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, вул. Окружна, б.

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: договір дарування земельної ділянки від _____ зареєстрований в реєстрі за № _____ ; витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію права власності від _____ р., індексний номер витягу _____ , витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від _____ г., номер витягу _____ , договір дарування від _____ р., зареєстрований в реєстрі за № _____ ; витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від _____ р., індексний номер витягу _____ згода власників суміжних земельних ділянок (_____) щодо будівництва житлового будинку.

6. Площа земельної ділянки: згідно з документами землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, загальна площа земельної ділянки складає 0,0536 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки: згідно з документами на землекористування, які зазначені у п. 5 Загальних даних цих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки - для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): рішення Одеської міської ради № 83-XXI від 16.05.1996 р. «Про внесення змін в генеральний план м. Одеси в частині збереження території індивідуального житлового і дачного фондів», проект нового Генерального плану м. Одеси, техніко - економічні показники та принципові планувальні рішення якого прийняті за основу рішенням міськвиконкому Одеської міської ради № 1409 від 30.11.2007 р.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: згідно з проектом нового Генерального плану м. Одеси, техніко - економічні показники та принципові планувальні рішення якого прийняті за основу рішенням міськвиконкому Одеської міської ради № 1400 від 30.11.2007 р. – території житлової одноквартирної (садибної та блокованої) забудови.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва (орієнтовно):

Згідно з містобудівним розрахунком:

- площа забудови індивідуального житлового будинку – 379,0 м²;
- загальна площа індивідуального житлового будинку – 1564,3 м²,
- у т.ч. – житлова площа – 295,1 м²;
- будівельний об'єм індивідуального житлового будинку – 7374,6 м³;
- площа озеленення – 40,0 м²;
- площа твердих покриттів – 117,0 м².

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель: 4-поверховий індивідуальний житловий будинок з підпіллям та вбудованим гаражем, висотою до 14-ти метрів.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відповідно до діючих будівельних норм.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови мікрорайону): не змінюється.

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: згідно з п. 3.32 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень» не менш 3-х метрів з боку вул. Окружна.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.) 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 розробці проектної документації з будівництва об'єкту у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі, який необхідно погодити згідно з чинним порядком.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: згідно з п. 3.13 та додатком 3.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». З метою виключення спірних питань з будівництва об'єкту та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб рекомендуємо узгодити проектні рішення з будівництва об'єкту з усіма суміжними землекористувачами.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Прокладку та перенесення інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": проведення інженерних вишукувань здійснювати відповідно до технічних умов, наданих управлінням інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): роботи виконувати згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-V із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій

території». Передбачити благоустрій прилеглої території: мостіння, висадження дерев та зелених насаджень, улаштування газонів, тротуарів. У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення території відповідно до державних будівельних норм.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: не змінюються.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: згідно з містобудівним розрахунком зберігання власного автотранспорту передбачено у вбудованому гаражі, в межах відведеної земельної ділянки.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: немає.

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: у разі потреби забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення».

Ці містобудівні умови і обмеження надані відповідно до: ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», наказу Міністерства регіонального розвитку будівництва і житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад і зміст» (далі – Порядок) із змінами та доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2012 р. № 49, від 24.04.2013 р. № 167 та від 20.05.2013 р. № 199.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта згідно з п. 1.3 вищевказаного Порядку

Начальник управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста
О.Д. Голованов

« 05 » 11 2014 р.

