

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ТУРКІШ ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

61002, м. Харків, вул. Коцарська, буд. 34.  
код ЄДРПОУ 43376487 ☎ 0952172709

Журналісту Новику П.

По суті поставлених запитань ТОВ «Туркіш Девлопмент» повідомляє про наступне:

1. З 01 жовтня 2019 року набрали чинності нові будівельні норми — ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій, які, зокрема, регулюють питання забудови, в т.ч. і питання відстаней між будинками, будівлями та спорудами як на власній, так і на сусідніх ділянках, відстаней до меж ділянок, протипожежних розривів тощо.

Завдяки цьому пункту ДБН Б.2.2-12:2019 при розробці проектної документації для нових АГЗП чи АГЗС доволі часто встановлюється обґрунтований 50-ти метровий розмір СЗЗ. Підприємство отримує Експертний звіт та відповідні документи, що дозволяють йому провести роботи з будівництва та введення в експлуатацію об'єкта.

Згідно з цим пунктом для автомобільних газозаправних пунктів (АГЗП) та автогазозаправних станцій (АГЗС) з підземними ємностями СВГ практикується визначення 50-ти метрового розміру СЗ3.

### Таблиця 7.8\* Класифікація АЗС за потужністю та технологічними вирішеннями

Типи АЗС за їх технологічними вирішеннями			Категорії АЗС за потужністю (за місткістю резервуарів та кількістю авто заправок в годину)					
	Розміщення резервуару	I – мала	II – середня		III – велика			
Тип	Відносно паливо-роздаткових колонок (ПРК)	Відносно поверхні ділянки	Сумарна кількість заправок в годину, м3	Найбільша кількість заправок в годину, одиниць	Сумарна кількість заправок в годину, м3	Найбільша кількість заправок в годину, одиниць	Сумарна кількість заправок в годину, одиниць	

<b>A</b>	Роздільне (традиційне)	Підземне	Від 10 до 40 включно	До 80 включно	Більше 40 до 100 включно	Більше 80 до 150 включно	Більше 100 до 200 включно	Більше 150
<b>Б</b>	Зблоковане (блочне)	Підземне	Від 10 до 40 включно	До 80 включно	Більше 40 до 100 включно	Більше 80 до 150 включно	Більше 100 до 200 включно	Більше 150
<b>В</b>	Роздільне (модульне)	Наземне	До 20 включно	До 40 включно	Більше 20 до 80 включно, (до 20 включно)	Більше 40 до 100 включно	—	—
<b>Г</b>	Зблоковане (контейнерне)	Наземне	До 20 включно	До 40 включно	Більше 20 до 40 включно, (до 20 включно)	Більше 40 до 80 включно	—	—

Примітка 1. Резервуар вважається підземним, якщо найвищий рівень пального в ньому знаходиться не менше ніж на 0, 2 м нижче рівня планованої позначки прилеглої території на відстані не менше 3, 0 м від стінки резервуару.

Примітка

2. Одна ПРК може мати від 1 до 19 роздаткових пістолетів в залежності від кількості видів пального та відсіків в резервуарі. При цьому в розрахунках потужності АЗС приймається заправка не більше двох автомобілів на одну ТРК одночасно незалежно від кількості пістолетів в ній. Примітка

3. АЗС всіх типів та категорій при розміщенні їх в містобудівних умовах тісної забудови можуть проектуватися з додатковими технологічними заходами з підвищення рівня екологічної безпеки. Примітка

4. Малі АЗС при їх розміщенні на сельських територіях населених пунктів призначаються для заправки паливом лише легкових автомобілів і мікроавтобусів, а середні та великі – для автомобілів всіх типів при умові розміщення за межами жилих кварталів (мікрорайонів). Примітка

5. При визначенні орієнтовної потужності АЗС за показником кількості авто заправок на добу, слід керуватися наступним співвідношенням – при пропускній здатності до: 40 од/год відповідає 100 од/добу; 135 од/год відповідає 500 од/добу; 80 од/год відповідає 200 од/добу; 150 од/год відповідає 750 од/добу; 100 од/год відповідає 250 од/добу; більше 150 од/год відповідає більше 1000 од/добу.

Для кожного з типів таожної категорії АЗС передбачені окремі нормативні вимоги щодо відстаней (протипожежних відстаней, санітарних розривів), які слід приймати від АЗС до інших об'єктів при розміщенні чи реконструкції АЗС.

Протипожежні відстані слід приймати відповідно до наведеної таблиці 7.9.

**Таблиця 7.9\* Протипожежні відстані від об'єктів навколошнього середовища до споруд АЗС**

Найменування об'єкту, до якого встановлюється відстань від споруд АЗС	Мінімальна відстань від споруд АЗС, м				
	Типів А і Б з підземними резервуарами			Типу В з наземними резервуарами	
	малі	середні	великі	малі	середні
1. Житлові та громадські споруди	25	40	50	50	80
2. Місця масового скупчення людей (до зупинки громадського транспорту, межі території ринку)	30	50	50	50	80
3. Окремі торгові палатки та кіоски	20	20	25	25	25
4. Індивідуальні гаражі та відкриті стоянки для автомобілів	18	18	18	20	30
5. Очисні каналізаційні споруди, що не відносяться до АЗС	15	15	15	25	30
6. Виробничі (за винятком вказаних в пункті 8), адміністративні та побутові будівлі, складські будівлі та споруди промислових	12	12	15	15	20

підприємств I, II та III ступенів вогнетривкості					
7. Ті ж III а, III б, IV, IV а, V ступенів вогнетривкості	18	18	20	20	25
8. Виробничі споруди з наявністю радіоактивних чи шкідливих речовин	100	100	100	100	100
9. Склади лісових матеріалів, торфу, волокнистих горючих речовин	20	20	20	25	25
10. Масиви лісів, парків, міських скверів: – хвойних і змішаних порід – листових порід	25 10	25 10	25 10	30 15	40 15

Як вбачається з експертизи щодо розгляду проектної документації на відповідність діючим нормам та правилам розділів в частині пожежної безпеки «Реконструкція багатоквартирного житлового будинку за адресою: м. Харків, вул. Коломенська, 4» від 19.04.2021р. № 146/X/21 ЕО зазначена АЗС відноситься до АЗС малої потужності.

Крім того при проектуванні об'єкту було враховано усі норми пожежної безпеки, а також рекомендації та висновки компетентних органів, так проектна документація містить наступні застереження та висновки:

**Увага!** Поблизу гуртожитку, що проєктується, по вул. Коломенській, 4-А розташований автозаправний комплекс (у складі АЗС, пункту обслуговування водіїв та пасажирів, авт мийки). Згідно з Висновком державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 12.02.2014р. №05.03.02-07/9782 встановлено санітарний розрив від джерел забруднення АЗК розміром 33,0 м в усіх напрямках. Відстань від найближчого з джерел забруднення АЗК до будівлі гуртожитку, що проєктується, складає 38,8 м.

Експертна оцінка, щодо розгляду проектної документації на відповідність діючим нормам та правилам розділів в частині пожежної безпеки «Реконструкція багатоквартирного житлового будинку за адресою: м. Харків, вул. Коломенська, 4», дійшла до висновку, що розташування житлового будинку на генеральному плані відповідає вимогам нормативних документів з питань пожежної безпеки та техногенної безпеки.

Таким чином норми пожежної безпеки при будівництві будинку не порушені та знаходяться у повній відповідності з діючими нормами.

2. Для унеможливлення хаотичної забудови в містах та гармонійного розвитку населених пунктів, місцева влада має вже чітко контролювати дозволену щільність населення при житловій забудові. Адже з 1 вересня 2018 року в дію вступили нові державні будівельні норми щодо містобудування, які вперше ввели граничні показники щільності населення мікрорайону. Це 150–450 осіб на гектар, які допускається перевищувати лише в крупних та найкрупніших українських містах максимально на 20%, тобто, до 540 осіб на гектар.

Поверховість забудови	Щільність житлового фонду $\text{м}^2$ загальної площи на 1 га території мікрорайону (брутто)	Щільність населення на 1 га території мікрорайону (брутто)	Максимально допустима щільність житлового фонду $\text{м}^2$ загальної площи на 1 га ділянки прибудинкової території (нетто)	Щільність населення на 1 га території площи земельної ділянки прибудинкової території (нетто)
<b>Малоповерхова забудова до 3 поверхів (без урахування мансардного поверху)</b>				
1-3	4000	130	9900	330
	5400	180	12870	460
<b>Середньоповерхова забудова (від 4 до 5 поверхів включно)</b>				
4	6700	220	14850	550
5	7900	260	17640	575
<b>Багатоповерхова забудова (від 6 до 9 поверхів включно)</b>				
6	8900	300	19590	615
7	9700	320	19930	680
8	10500	350	21000	720
9	11100	370	22800	740
<b>Забудова підвищеної поверховості (від 10 до 16 поверхів включно)</b>				
10	11600	390	24600	750
12	12300	410	24650	805
14	12800	430	24750	845
16	13100	440	24850	860
<b>Висотна забудова (вище 16 поверхів)</b>				
17 і вище	13500	450	27450	950
<b>Примітка 1.</b> Щільність житлового фонду брутто розраховується для території мікрорайону з повним комплексом об'єктів повсякденного обслуговування.				
<b>Примітка 2.</b> Щільність житлового фонду нетто розраховується для земельної ділянки окремого житлового будинку або житлової групи з прибудинковими територіями без урахування площі території для постійного зберігання автомобілів, майданчика для вигулу домашніх тварин.				

Вони передбачають, що максимально допустимий відсоток житлової забудови земельних ділянок при розміщенні нових житлових будинків залежить від їхньої поверховості.

Згідно з новою ДБН, забудовник повинен дотримуватись чітко розрахованих показників граничних параметрів забудови:

<b>Поверховість житлових будинків</b>	<b>Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки при розміщенні житлового будинку</b>
3 поверхи без урахування мансарди	50%
4-5 поверхів	45%
6 -8 поверхів	40%
9-10 поверхів	35%
11 поверхів і вище	30%

Наприклад, якщо у місті планують звести 11-поверхову висотку, то сам будинок повинен займати не більше 30% ділянки, відведеної під забудову. Решта 70% території має бути відведена на облаштування зон відпочинку, дитячих майданчиків та зелених насаджень.

Якщо проект передбачає будівництво кількох житлових будинків різної висотності, то береться до уваги їхня середня поверховість.

**Ця норма стосується винятково нового будівництва. Під час реконструкції вже існуючих житлових кварталів та будинків її до уваги брати не будуть.**

Державні будівельні норми - це обов'язкові до виконання нормативні акти, які використовуються під час проектування нових та реконструкції існуючих будівель, кварталів, мікрорайонів відповідно до їх призначення.

Таким чином враховуючи, що за вказаною адресою проводиться реконструкція вже існуючої будівлі норми на які ви посилаєтесь у питанні можуть не застосовуватися.

3. Так дійсно на початку будівництва гуртожитку за вказаною адресою замовником будівництва був ТОВ «Інвестбуд 2019», однак після того як право власності перейшло до фізичної особи усі роботи по реконструкції квартир за зананеною адресою проводить саме фізична особа - власник квартири. І саме цією особою подаються усі документи і вводиться до експлуатації результати реконструкції.

Визначення реконструйованій квартири класу наслідків СС1 повністю відповідає вимогам абз. 1 п. 4.11 ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 рік, в новій редакції (Державний стандарт України), згідно яких, при розробці проектної документації на реконструкцію, капітальний ремонт або технічне переоснащення частини існуючого об'єкта або технічне переоснащення всього об'єкта без повного призупинення його використання за функціональним призначенням, категорію складності об'єкта будівництва за такою документацією визначають без урахування категорії складності об'єкта, що експлуатується;

- норми законодавства чітко розкривають поняття квартири як частини будинку (частини існуючого об'єкта).
- при розроблені проектної документації на реконструкцію, капітальний ремонт, технічне переоснащення частини існуючого об'єкта або технічне переоснащення всього об'єкта без повного призупинення його використання за функціональним призначенням категорію складності об'єкта будівництва та такою документацією визначають без урахування категорії складності об'єкта, що експлуатується.
- за кількістю людей, які періодично перебувають на об'єкті, розглянута квартира відноситься до класу наслідків (відповідальності) СС1;

Відповідно до абз. 5 ч. 1 ст. 4 ЗУ № 3038-VI об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Згідно ч. 1 ст. 31 ЗУ № 3038-VI проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником.

Згідно п. 11.1 Порядку № 45 клас наслідків (відповідальності) визначається відповідно до вимог будівельних норм, стандартів, нормативних документів і правил, затверджених згідно із законодавством.

Відповідно до ч. 1 ст. 382 ЦК України квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного уньому проживання.

У зв'язку з чим при подачі дозвільних документів щодо реконструкції конкретно визначеній квартири, відсутні підстави що збільшення класу відповідальності с СС1 та як предметом реконструкції є ні весь будинок, а лише об'єкт реконструкції - квартира.

Директор



О.В. Сорочинський