



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

11.08.20 № 01-13/244/ЗПЧ  
3179-2139  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Гр. Катерині

Департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит від 05.08.2020 року (вх. № 01-13/277/ЗПЧ від 07.08.2020 року), стосовно надання копій документів, що стосуються об'єкту розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Розумовська, 3.

В межах компетенції надаємо наявні в департаменті документи, а саме: копію містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 05.03.2019 року № 01-06/35 (арх.№ 35) за адресою: вул. Разумовська, 3 реконструкція незавершеного будівництвом об'єкту-житлового будинку.

Додаток: на 4 арк.

В.о. директора департаменту –  
головного архітектора міста

М.О. Шайденко

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

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління архітектури та  
містобудування Одеської міської ради

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

05.03.2019 № 01-16/35

**Містобудівні умови та обмеження для  
проектування об'єкта будівництва**

Реконструкція незавершеного будівництвом об'єкту - житлового будинку за  
адресою: м. Одеса, вул. Разумовська, 3.  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Реконструкція незавершеного будівництвом об'єкту - житлового будинку за  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)  
адресою: м. Одеса, вул. Разумовська, 3.
2. Приватне підприємство «МОНОЛІТ», 65000, м. Одеса, Лідерсовський  
(інформація про замовника)  
бульвар, 19/21, код ЄДРПОУ 30445708.
3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з договором оренди землі  
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації  
на місцевому рівні)  
від 16.05.2006р. (ВСП №763015) на ПП «МОНОЛІТ» – для будівництва 3-х  
секційного житлового будинку з торгівельно-офісними приміщеннями та  
підземною автостоянкою, земельна ділянка площею 4536 м<sup>2</sup>, за адресою:  
м. Одеса, вул. Разумовська, 3, кадастровий номер 5110137300:19:008:0001.  
Додатковий договір (угода) про поновлення та внесення змін до договору оренди  
землі від 16.05.2006р. на земельну ділянку площею 0,4536 га, за адресою:  
м. Одеса, вул. Разумовська, 3, кадастровий номер 5110137300:19:008:0001 – для  
будівництва 3-х секційного житлового будинку з торгівельно-офісними  
приміщеннями та підземною автостоянкою, на ПП «МОНОЛІТ».  
Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію  
іншого речового права, номер витягу 157205475 від 22.02.2019р. на земельну  
ділянку площею 0,4536 га, за адресою: м. Одеса, вул. Разумовська, 3, кадастровий  
номер 5110137300:19:008:0001, цільове призначення земельної ділянки – для

014948

будівництва 3-х секційного житлового будинку з торгівельно-офісними приміщеннями та підземною автостоянкою, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1771261551101 на ПП «МОНОЛІТ».

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

Відповідно плану зонування території (зонингу), 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).

### **Містобудівні умови та обмеження:**

1. Висота багатоквартирного житлового будинку відповідно містобудівного (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах) розрахунку – 11 поверхів до 44,0 м; при подальшому проектуванні визначити відповідно до затвердженої містобудівної документації, та 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» та таблиці 2, ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення».

2. Відповідно до вимог п. 6.1.14 та табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» (максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

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

4. Відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд) та з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм відповідно табл.15.2.

5. Ділянка розташована в зоні обмеження висотності забудови відносно (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)

Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу) і становить +150м, а також в зоні регулювання забудови «Молдаванка».

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.2.2-9-2009 «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»; ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки.»; ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів»; ДБН 8.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ»; ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», ДБН 8.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ».

Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, треба приймати на основі розрахунків інсоляції і освітленості, мінімальну розрахункову площу ділянки для окремого житлового будинку необхідно приймати відповідно до кількості його мешканців згідно до норм ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

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.

З метою забезпечення комплексної безпеки будівництва відповідно до його індивідуальних умов, а також виключення негативного впливу нового будівництва на прилеглі будівлі і споруди, інженерно-геологічну та екологічну ситуацію на прилеглої території - проектування вести згідно з ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки» та передбачити відповідні заходи із захисту об'єктів прилеглої забудови від техногенного впливу будівництва та забезпечення умов їх нормальної експлуатації.

З метою виключення спірних питань та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендовано проектні рішення з будівництва узгодити з уповноваженим органом мешканців суміжних житлових будинків

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) контрольно-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. начальника управління  
архітектури та містобудування  
(уповноважена особа відповідно до  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



М.О. Шайденко  
(П.І.Б.)