



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

04.12.20 № 01-13/204/ЗПч  
на № ЗПч-2604 01

Пану Борису

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» 27.11.2020 р. (вх. № ЗП-2604 від 30.11.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, м. Одеса, вул. Івана Франка, 40.

У межах компетенції (стосовно питання № 8) повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження № 01-10/164Г від 13.07.2018 р. для проектування об'єкта будівництва - нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-побутового, торговельного, адміністративного призначення та об'єктами соціальної інфраструктури з додатком № 01-10/164Г від 31.08.2018 р. Замовник – Міністерство оборони України.

Додаток: копії вищевказаних містобудівних умов та обмежень на 5-ти арк. (формат А-4).

З повагою,

в. о. директора департаменту

М.О. Шайденко



✉ 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

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

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління архітектури та  
містобудування Одеської міської ради  
(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)

13.02.2018 № 0140/164

Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва

N 133/1

Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-побутового, торговельного, адміністративного призначення та об'єктами соціальної інфраструктури.  
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-побутового, торговельного, адміністративного призначення та об'єктами соціальної інфраструктури, за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Івана Франка, 40.  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Замовник – Міністерство оборони України (юридична адреса: 03168, м. Київ, Повітрофлотський просп., 6).  
Заявник – Квартирно-експлуатаційний відділ м. Одеси (за довіреністю від 09.02.2018 р. № 220/118/Д, наданою Міністерством оборони України).  
(інформація про замовника)
3. Згідно з рішенням Одеської міської ради від 16.02.2018 р. № 2955-VII «Про надання дозволу МІНІСТЕРСТВУ ОБОРОНИ УКРАЇНИ на розробку проекту  
022545строю щодо відведення земельної ділянки, орієнтовною площею

1,6000 га, за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 14, цільове призначення – для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України. Міністерству оборони України надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, площею 1,6000 га, за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 14, з цільовим призначенням – для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку сформований 05.06.2018 р., номер витягу: НВ-5106382232018, відповідно до якого кадастровий номер земельної ділянки за вказаною адресою має кадастровий номер – 5110136900:12:017:0023.

Згідно довідки з Адресного реєстру міста Одеси від 21.05.2018 р. № 378878/1 земельній ділянці, на якій передбачається проектування, присвоєна адреса: м. Одеса, вул. Івана Франка, 40.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V, земельна ділянка для проектування розташована в зоні багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій.

Відповідно до «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, вищевказана земельна ділянка розташована в зоні змішаної житлової забудови а громадської забудови (Ж-5п), призначеної для розміщення багатоквартирних житлових будинків вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Згідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 категорія земель - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Вид використання земельної ділянки – для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених ст. 7 Земельного Кодексу України, Закону України «Про використання земель оборони» та ін., 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. Гранично допустиму висоту будівлі прийняти 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» (із змінами 2009 року № 1). При цьому, згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт

«Одеса», розробленим УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році, дана територія потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинна перевищувати 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства.

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відсоток забудови земельної ділянки необхідно розраховувати відповідно до вимог п. 3.8\*, примітки 1 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 3.7 та приміток 1-5 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (для мікрорайону).

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до вимог п. 3.13, додатку 3.1 (Протипожежні вимоги) ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна 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'єктами, що проектуються, та існуючими будівлями та спорудами 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. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами № 1 2009 р.), ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні

положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», 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 теплоізоляованих 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.2.1-1-2014 «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». Згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленому УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році, дана територія потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинна перевищувати 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства. При цьому, враховуючи розміщення земельної ділянки проектування у зону впливу аеропорту, проектні рішення по розміщенню об'єкта погодити з КП «Міжнародний аеропорт Одеса». При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі, а також забезпечення планів 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. При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до житлового

комплексу, що проектується, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів. Також передбачити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на території поблизу будинків та забезпечити цілодобовий безпосередній доступ до них пожежної техніки. 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 9 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами.

Під'їзди – виїзди до об'єктів передбачити єдиною системою з урахуванням функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища та вимог наявної містобудівної документації.

(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'єктів до існуючих інженерних мереж необхідно передбачати згідно з додатками 8.1, 8.2 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради. При виконанні робіт здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту відповідно до ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам та виконавчому геодезичному знімання планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Перший заступник  
начальника управління  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради



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

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

**Наказ управління архітектури та  
містобудування Одеської міської  
ради**

(найменування уповноваженого органу  
містобудування та архітектури )

31.07.2018 № 01-10/164г

**Додаток**

**До містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту  
будівництва від 13.07.2018 р. № 01-10/164г, які затверджені наказом  
управління архітектури та містобудування Одеської міської ради  
від 13.07.2018 р. № 01-10/164г**

Враховуючи звернення Міністерства оборони України від 31.08.2018 р. та відповідно до ч. 8 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» уточнити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва від 13.07.2018 р. № 01-10/164г, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 13.07.2018 р. № 01-10/164г на об'єкт «нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-побутового, торговельного, адміністративного призначення та об'єктами соціальної інфраструктури», за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Івана Франка, 40, а саме:

п. 3 розділу «Загальні дані» читати наступним чином: згідно з рішенням Одеської міської ради від 16.02.2018 р. № 2955-VII Міністерству оборони України надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, орієнтовною площею 1,6000 га, за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 14, з цільовим призначенням – для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України.

Згідно з довідкою з Адресного реєстру міста Одеси від 21.05.: № 378878/1 земельній ділянці, на якій передбачається проекту присвоєна адреса: м. Одеса, вул. Івана Франка, 40.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку сформований 05.06.2018 р., номер витягу: НВ-5106382232018.

Відповідно до рішення Одеської міської ради від 18.07.2018 № 3523-VII затверджено проект землеустрою щодо відведення Міністерства оборони України земельної ділянки (кадастровий номер: 5110136900:12:017:0023), площею 1,5898 га, за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 14, та присвоєно нову адресу: м. Одеса, вул. Івана Франка, 40. Категорія земель за основним цільовим призначенням – з промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Цільове призначення – J 15.01 для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України.

Згідно з розпорядженням Одеської обласної Державної адміністрації від 29.08.2018 р. № 1014/А-2018 земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Івана Франка, 40 (кадастровий номер: 5110136900:12:017:0023), площею 1,5898 га, із земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення надана у постійне користування Міністерству оборони України для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності сформованим КП «Агенція державної реєстрації» 31.08.2018 р., індексний номер витягу: 136216932, земельна ділянка загальною площею 1,5898 га, кадастровий номер: 5110136900:12:017:0023, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Івана Франка, 40, належить Державі в особі Одеської обласної державної адміністрації, для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V, земельна ділянка для проектування розташована в зоні багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції території.

Відповідно до «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, вищевказана земельна ділянка розташована в зоні змішаної житлової забудови а громадської забудови (Ж-5п), призначеної для розміщення багатоквартирних житлових будинків вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Згідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 категорія земель - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Вид



використання земельної ділянки – для розміщення та постійної діяльності Збройних Сил України.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених ст. 7 Земельного Кодексу України, Закону України «Про використання земель оборони» та ін., з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Додаток є невід'ємною частиною містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва від 13.07.2018 р. № 01-10/164г, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 13.07.2018 р. № 01-10/164г .

В.о. начальника управління  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради



М.О. Шайденко