



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

ОМ 12.10 № 0113/399/зпч  
на № 377-260 от \_\_\_\_\_

Катерині

foi+request-69554-eb03e57e@dostup.pravda.com.ua

За дорученням першого заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування розглянуто Ваш запит від 02.12.2020 р. № 01-13/399/зпч (вх. №ЗПІ-2610 від 30.11.2020 р.) на отримання публічної інформації, щодо містобудівних умов та обмежень земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Інглезі, 13.

З питань, які відносяться до компетенції департаменту повідомляємо наступне.

У відповідності до ст. 26-29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», будівництво та реконструкція об'єктів здійснюються замовником у відповідності з проектною документацією, розробленою на підставі вихідних даних на проектування.

Вихідні дані замовнику видаються органами управління архітектури та містобудування до початку проектування і виконання будівельних робіт.

Департаментом архітектури та містобудування за вказаною адресою надані вихідні дані - містобудівні умови та обмеження земельної ділянки за адресою: вул. 25-ї Чапаєвської дивізії, 13, на будівництво жилих будівель з вбудованими адміністративними приміщеннями за №01-06/1190 від 18.10.2016 р.

Надаємо Вам копії зазначених .

Додаток: копії зазначених містобудівних умов та обмежень на 6 аркушах формату А4.

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

18.10.16 № 04-06/1190

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Містобудівні умови і обмеження  
забудови земельної ділянки**

*№ 191/1*

м. Одеса, Малиновський район, вул. 25-ї Чапаєвської дивізії, 13.  
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

**Загальні дані:**

1. Назва об'єкта будівництва: будівництво жилих будівель з вбудованими адміністративними приміщеннями.
2. Інформація про замовника: ТОВ «ЧЕРЕМУШКИ ПЛЮС», 65072, м. Одеса, вул. 25-ї Чапаєвської дивізії, 13, код ЄДРПОУ 39845174.
3. Наміри забудови: будівництво жилих будівель з вбудованими адміністративними приміщеннями.
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м. Одеса, вул. 25-ї Чапаєвської дивізії, 13.
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: договір оренди землі від 19.08.2016 р. на земельну ділянку кадастровий номер 5110136900:51:002:0029, площею 1,2595 га, на ТОВ «ЧЕРЕМУШКИ ПЛЮС» терміном на 15 років з цільовим призначенням – до початку реалізації планувальних рішень району – для експлуатації та обслуговування нежитлового приміщення адміністративно – торговельного призначення за адресою: вул. 25-ї Чапаєвської дивізії, 13.
6. Площа земельної ділянки: 1,2595 га, (відповідно договору оренди землі від 19.08.2016 р.).

7. Цільове призначення земельної ділянки: землі багатоквартирної житлової забудови (за рахунок реконструкції території).

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): Генеральний план м. Одеси, затверджений рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: землі багатоквартирної житлової забудови (за рахунок реконструкції території).

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

- площа земельної ділянки	1,26 га;
- площа забудови	5678,5 м <sup>2</sup> ;
- площа покриттів	2608,25 м <sup>2</sup> ;
- площа площадок, відмосток	1919,56 м <sup>2</sup> ;
- площа озеленення	5678,5 м <sup>2</sup> ;
<i>По жилому будинку №1 (перша секція, перша черга будівництва)</i>	
- площа житлової будівлі	11219,82 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа квартир у будівлі	6992,6 м <sup>2</sup> ;
- площа житлового будинку	10556,05 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа технічного поверху	90,0 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа підвалу	573,77 м <sup>2</sup> ;
- будівельний об'єм	35603,28 м <sup>3</sup> ;
вище відмітки 0,000	33922,02 м <sup>3</sup> ;
нижче відмітки 0,000	1681,26 м <sup>3</sup> ;
- умовна висота будівель	41,8 м
- кількість квартир	128;
в т. ч.	
однокімнатних	49;
двокімнатних	63;
трьохкімнатних	16;

*По жилому будинку №1 (друга секція, друга черга будівництва)*

- площа житлової будівлі	10954,65 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа квартир у будівлі	6986,05 м <sup>2</sup> ;
- площа житлового будинку	10380,88 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа підвалу	573,77 м <sup>2</sup> ;
- будівельний об'єм	35016,93 м <sup>3</sup> ;
вище відмітки 0,000	33335,67 м <sup>3</sup> ;
нижче відмітки 0,000	1681,26 м <sup>3</sup> ;
- умовна висота будівель	41,8 м
- кількість квартир	128;
в т. ч.	
однокімнатних	65;
двокімнатних	31;
трьохкімнатних	32;

*По жилому будинку №1 (третя секція, третя черга будівництва)*

- площа житлової будівлі	10954,65 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа квартир у будівлі	6986,05 м <sup>2</sup> ;
- площа житлового будинку	10380,88 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа підвалу	573,77 м <sup>2</sup> ;
- будівельний об'єм	35016,93 м <sup>3</sup> ;
вище відмітки 0,000	33335,67 м <sup>3</sup> ;
нижче відмітки 0,000	1681,26 м <sup>3</sup> ;
- умовна висота будівель	46 м;
- кількість квартир	128;
в т. ч.	
однокімнатних	65;
двокімнатних	31;
трьохкімнатних	32;

*По жилому будинку №1 (четверта секція, четверта черга будівництва)*

- площа житлової будівлі	11121,88 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа квартир у будівлі	7005,70 м <sup>2</sup> ;
- площа житлового будинку	10548,11 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа підвалу	573,77 м <sup>2</sup> ;
- будівельний об'єм	35234,87 м <sup>3</sup> ;
вище відмітки 0,000	33556,95 м <sup>3</sup> ;
нижче відмітки 0,000	1681,26 м <sup>3</sup> ;
- умовна висота будівель	46 м
- кількість квартир	128;
в т. ч.	
однокімнатних	65;
двокімнатних	31;
трьохкімнатних	32;

*По жилому будинку №2 (п'ята секція, п'ята черга будівництва)*

- площа житлової будівлі	11609,85 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа 1-го поверху вбудовано-прибудованих офісних приміщень	886,05 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа квартир у будівлі	6633,98 м <sup>2</sup> ;
- площа житлового будинку	10060,03 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа технічного поверху	90,0 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа підвалу	573,77 м <sup>2</sup> ;
- будівельний об'єм	47268,78 м <sup>3</sup> ;
вище відмітки 0,000	45587,52 м <sup>3</sup> ;
нижче відмітки 0,000	1681,26 м <sup>3</sup> ;
- умовна висота будівель	46,8 м
- кількість квартир	120;
в т. ч.	
однокімнатних	60;
двокімнатних	30;
трьохкімнатних	30;

<i>По жилому будинку №2 (шоста секція, п'ята черга будівництва)</i>	
- площа житлової будівлі	12305,25 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа 1-го поверху вбудовано-прибудованих офісних приміщень	1605,45 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа квартир у будівлі	6633,98 м <sup>2</sup> ;
- площа житлового будинку	10060,03 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа прибудованої трансформаторної	66,0 м <sup>2</sup> ;
- загальна площа підвалу	573,77 м <sup>2</sup> ;
- будівельний об'єм	48798,86 м <sup>3</sup> ;
вище відмітки 0,000	48798,96 м <sup>3</sup> ;
нижче відмітки 0,000	1681,26 м <sup>3</sup> ;
- умовна висота будівель	41,8 м
- кількість квартир	120;
в т. ч.	
однокімнатних	60;
двокімнатних	30;
трьохкімнатних	30;
- по житловому будинку №2 корисна площа вбудовано-прибудованих офісних приміщень	2276,82 м <sup>2</sup> ;
- по житловому будинку №2 розрахункова площа вбудовано-прибудованих офісних приміщень	1973,72 м <sup>2</sup> .

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

1. Гранично допустима висота будівель: орієнтовно 16-поверхів, загальною висотою до 55,5 м. Враховуючи місце розміщення об'єкту в зоні підльоту літаків, висоту будівель необхідно узгодити з Міжнародним центральним аеропортом м. Одеси, а також з Шкільним аеродромом.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: визначити відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень», з урахуванням нормативної місткості прибудинкових майданчиків для житлової забудови в межах проектування, умов інсоляції та суміжної території.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови): 450 люд/га, відповідно до вимог п. 3.7 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень»,

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж «червоних ліній» та ліній регулювання забудови: відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень.

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 згідно з ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної

документації на будівництво», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» (п. 7.32), ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2002 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45. Відповідно до постанови 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. Враховуючи місце розміщення об'єкту в зоні підльоту літаків, висоту будівель необхідно узгодити з Міжнародним центральним аеропортом м. Одеси, а також з Шкільним аеродромом.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» п. 3.13, додаток 3.1 (проти пожежних вимог), «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» п. 4.6., ДБН В.1.1.7-2002 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва».

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: відповідно до ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» додатки 8.1, 8.2.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": згідно з ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва" дозвіл на проведення інженерно-геологічних вишукувань отримати у встановленому порядку згідно з ТУ управління інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): 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 (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777). Передбачити зовнішнє освітлення та мостіння ділянки.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: Виключення лівого повороту автотранспорту при виїзді на магістральні вулиці, виїзди та під'їзди до об'єктів з сторони загальноміських магістралей через мережу місцевих проїздів, запроектувати під'їзди до будівлі завширшки не менше 3,5 м., 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 маломобільних груп населення». Проектні рішення виконати відповідно з ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» п.п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: Запроектувати нормативну кількість паркувальних місць відповідно до вимог пп. 7.50, 7.51 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень».

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини немає.

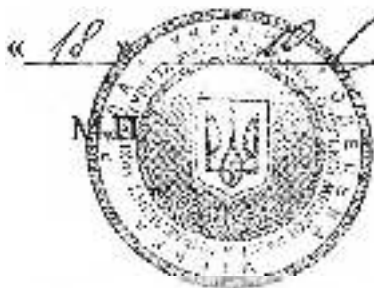
13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків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

Ці містобудівні умови і обмеження надані відповідно до: «Порядку вирішення питань розміщення об'єктів містобудування та надання вихідних даних для їх проектування» (розділ Правил забудови м. Одеси), затверджених рішенням Одеської міської ради від 07.10.2009 р. № 4709-V, «Порядку надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» (далі - Порядок), затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. №109, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.02.2012 р. №49.

Містобудівні умови і обмеження є чинними: до завершення будівництва, згідно пункту 1.3 Порядку, якого зазначено вище.

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

М.О. Шайденко



2016 р.