



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

*27.01.2021 № 01-13/16 з/п*

на № 301-53 от \_\_\_\_\_

Катерині

foi+request-81104-4fdbbba@dostup.pravda.com.ua

За дорученням першого заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування в межах компетенції розглянуто Ваш запит від 25.01.2021 р. № 01-13/9-16/зп (вх. №ЗПІ-53 від 22.01.2020 р.) щодо надання копії містобудівних умов та обмежень або паспорту за адресою: м. Одеса, вул. М. Малиновського, 127.

Надаємо копії що запитуються.

Додаток: 4 аркуші формату А4, 1 аркуш формату А3.

В.о. директора департаменту

Т. С. Боринська



27/20

ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ та МІСТОБУДУВАННЯ  
ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

65082, м. Одеса, вул. Гоголя,10 тел. (048) 723-07-35

## БУДІВЕЛЬНИЙ ПАСПОРТ

Індивідуальний житловий будинок, який  
реконструюється без зміни зовнішніх  
геометричних розмірів фундаментів в плані, з  
надбудовою другого та мансардного поверхів  
(назва об'єкта будівництва)

м. Одеса, вул. Малиновського Маршала, 127  
(місцезнаходження земельної ділянки)

Одеса 2020 р.

Індивідуальний житловий будинок, який  
реконструюється без зміни зовнішніх геометричних  
розмірів фундаментів в плані, з надбудовою другого  
та мансардного поверхів  
(назва об'єкта будівництва)

м. Одеса, вул. Малиновського Маршала, 127  
(місцезнаходження земельної ділянки)

Документ, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою, або договір суперфіцію:

Договір купівлі – продажу від 16.01.2020 р., зареєстрований в реєстрі за № 51, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,0882 га, кадастровий номер 5110137300:53:005:0014, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Малиновського Маршала, 127, належить

для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Янковською О.С. 16.01.2020 р., індексний номер витягу: 196522602, відповідно до якого земельна ділянка, загальною площею 0,0882 га, кадастровий номер 5110137300:53:005:0014, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Малиновського Маршала, 127, належить на праві приватної власності, частка 1/1, гр. для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 11.02.2020 р., номер витягу: НВ-5113684032020.

Площа земельної ділянки - 0,0882 га.

Кадастровий номер земельної ділянки: 5110137300:53:005:0014.

Договір купівлі-продажу від 16.01.2020 р., зареєстрований в реєстрі за № 48, відповідно до якого гр. належить житловий будинок, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Малиновського Маршала, буд. 127, який в цілому складається з житлового будинку літ. «А», загальною площею 72,6 м<sup>2</sup>, в т.ч. житловою площею 43,8 м<sup>2</sup>, сараю літ. «Б», погребу літ. «В», огорожі № 1-3, мостіння І.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформований приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Янковською О.С. 16.01.2020 р., індексний номер витягу: 196516255, відповідно до якого належить на праві приватної власності, частка 1/1, житловий будинок, що знаходиться за

адресою: м. Одеса, вул. Малиновського Маршала. буд. 127, який в цілому складається з житлового будинку літ. «А», загальною площею 72,6 м<sup>2</sup>, в т.ч. житловою площею 43,8 м<sup>2</sup>.

Замовник:

Паспорт \_\_\_\_\_

(паспортні дані та контактна інформація )

Примірник № \_\_\_\_\_

Реєстраційний № \_\_\_\_\_

Реєстраційний № містобудівного кадастру \_\_\_\_\_

Будівельний паспорт виданий

Департамент архітектури та містобудування Одеської міської ради  
(найменування спеціального уповноваженого органу містобудування та архітектури)

В.о. директора департаменту –  
головний архітектор міста  
(посада)



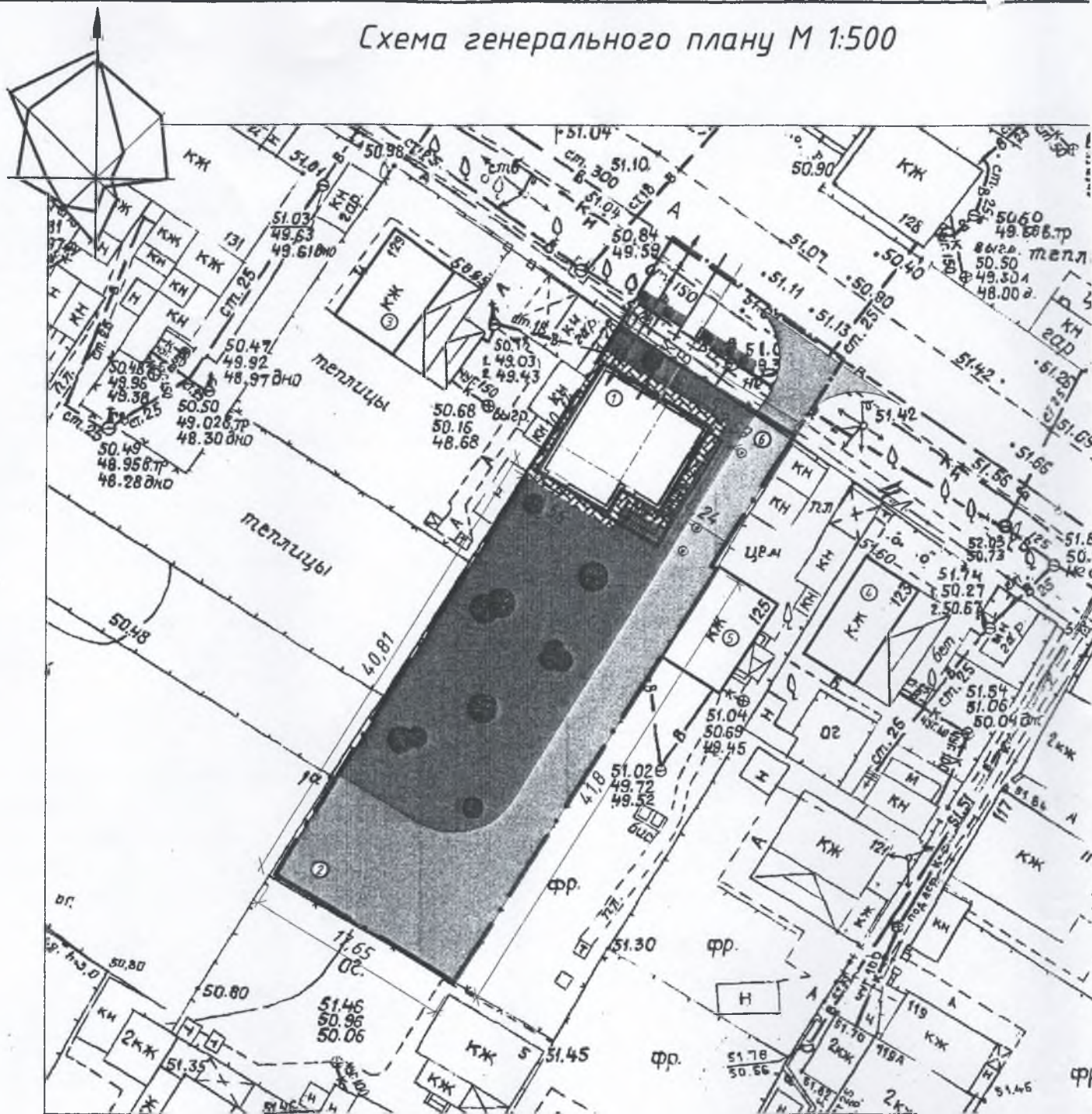
(підпис)

Шайденко М.О.  
(прізвище, ініціали)










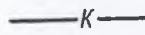
Дата видачі \_\_\_\_\_

20 \_\_\_\_\_ року

# Схема генерального плану М 1:500



## Умовні позначення:

	- проїжджа частина дороги		- озеленення
	- межа земельної ділянки		- мостіння
	- будинок, що підлягає реконструкції		- підключення до мереж електропостачання
	- існуючі будівлі		- підключення до мереж водопостачання
	- умовна межа благоустрою земельної ділянки		- підключення до мереж водовідведення

## Примітки:

1. Благоустрій території передбачає озеленення по периметру газонами з багаторічними травами, чагарниками, квітковими рослинами.
2. На території індивідуального житлового будинку передбачено тверде покриття, пішохідні доріжки вимою тротуарною плиткою, організація рельєфу для відводу дощових вод, а також освітлення в темний час доби.
3. Ділянка, що розглядається, огорожується по периметру декоративними металевими ґратами. Перед входом встановлюються ворота з хвірткою, ворота для проїзду автотранспорту розміщуються окремо.

Техніко-економічні показники

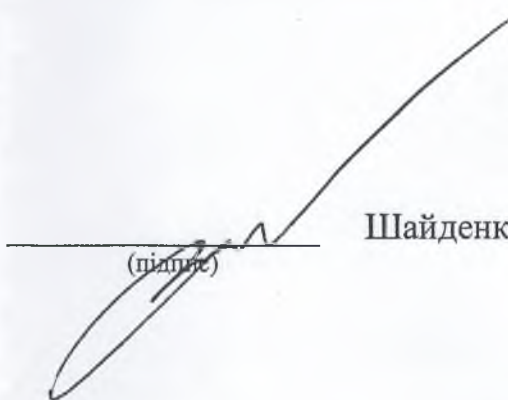
№	Найменування	Од. вим.	Всього
1	Загальна площа земельної ділянки	га	0,0882
2	Площа благоустрою в умовних межах земельної ділянки, у т.ч.:	м <sup>2</sup>	923,75
3	- площа озеленення	м <sup>2</sup>	471,20
	- площа твердого покриття	м <sup>2</sup>	452,55
4	Площа забудови ділянки	м <sup>2</sup>	105,75

Експлікація до генерального плану

№	Найменування	Примітка
1	Індивідуальний житловий будинок	Проект.

В.о. директора департаменту  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради –  
головний архітектор міста







  
(підпис) Шайденко М.О.

Дата складання 10 03 2020 року

021-20-ЕН-ГП

м. Одеса, Малиновський район,  
вул. Маршала Малиновського, 127

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					
ГП		Гайворонський			01.20	Реконструкція індивідуального житлового будинку, без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані, без зміни цільового призначення об'єкта, з внутрішнім переплануванням, з надбудовою двох поверхів для поліпшення житлових умов	Стадія	Аркуш	Аркушів	
Розробив		Пархоменко			01.20		ЕН	4	4	
Перевірив		Гайворонський			01.20					
						Схема генерального плану М 1:500		ТОВ "ВІКТОРІАНСЬКИЙ"		



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Україна, 65082 м. Одеса, вул. Тоголя, 10

☎ 723-07-35; 723-03-38;

✉ e-mail: uag3@omr.gov.ua

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

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказ департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради

12.06.2020 № 01.02/111

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

*N 85*  
Будівництво індивідуального житлового будинку за адресою: м. Одеса,  
Малиновський район, вул. Малиновського, 127.

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Будівництво індивідуального житлового будинку за адресою: м. Одеса,  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)  
за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Малиновського, 127.

2. \_\_\_\_\_, яку зареєстровано за адресою: м. Одеса, \_\_\_\_\_  
(інформація про замовника)

\_\_\_\_\_, номер облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків

3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з витягом з державного реєстру  
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер  
витягу 196522602, що сформовано 16.01.2020р. на земельну ділянку площею  
0,0882 га, за адресою: вул. Малиновського, 127, кадастровий номер  
5110137300:53:005:0014 – для будівництва і обслуговування житлового будинку,  
господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), реєстраційний номер об'єкту  
нерухомого майна 156831751101, власник:

Договір купівлі-продажу (серія НОК 586152), від 16.01.2020р. на земельну ділянку  
площею 0,0882 га, за адресою: вул. Малиновського, 127, кадастровий номер  
5110137300:53:005:0014, на

Витяг з Державного земельного кадастру, про земельну ділянку площею 0,0882 га,  
за адресою: вул. Малиновського, 127, кадастровий номер 5110137300:53:005:0014,  
цільове призначення для будівництва і обслуговування житлового будинку,

господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), категорія земель: землі житлової та громадської забудови, вид використання: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); номер витягу НВ-5113684032020 від 11.02.2020р.

Функціональне призначення відповідно до Генерального плану м. Одеси, затверджений рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р. - зона одноквартирної (садибної та блокованої) житлової забудови.

Відповідно зонінгу затвердженого рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 року – садибна забудови Ж-1. Відповідно державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

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

1. Поверховість будинків згідно п. 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 в межах території (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах) садибної забудови не може перевищувати 3-х поверхів без урахування мансарди. Висота до 14м, остаточно гранично допустиму висоту будівлі необхідно розрахувати згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «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», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».
2. Згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».  
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. Згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».  
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)
4. При подальшому проектуванні врахувати побутові та протипожежні розриви (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд) від існуючих будівель і споруд, із визначенням ступеню їх вогнестійкості, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних земельних ділянках відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», та відповідно табл.15.2. та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва». Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 допустимі відстані від житлових будинків до господарських будівель і споруд наведені в таблиці 6.7.; для нової садибної та дачної забудови відстань від межі слід встановлювати не менше 3 м. згідно п. 6.1.41 При розміщенні будинків в кварталах із сформованою забудовою для догляду за будинками і здійснення поточного ремонту відстань до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку слід приймати не менше ніж 1,0 м. При цьому, має бути забезпечене виконання необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть попаданню атмосферних опадів з покрівель та карнизів будівель на територію суміжних ділянок або взаємоузгоджене водовідведення згідно з вимогами ДБН В.1.1-25.



Згідно п. 6.1.33 Житлові будинки на присадибних ділянках слід розміщувати з відступом від червоних ліній магістральних вулиць - 6 м, житлових - 3 м. В умовах реконструкції допускається зменшувати відступи від червоних ліній до будинків і споруд з урахуванням сформованої забудови.

Мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до існуючих будинків та споруд: згідно з п. 6.1.41; п. 15.2.2; п. 15.2.3

Згідно з п.6.1.34 ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ». Присадибні ділянки з боку вулиць та сусідніх ділянок допускається огорожувати. Висоту огорожі слід встановлювати згідно з вимогами ДБН Б.2.2-5 та правилами благоустрою населеного пункту. Встановлення огорожі не може погіршувати інсоляцію житлових будинків на суміжних територіях. Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червону лінію та межі ділянки.

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 +50м.

Проектування вести з урахуванням вимог: ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. 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, № 492 від 11.10.2013, № 190 від 10.08.2015, № 125 від 19.05.2017, № 174 від 12.07.2018 від 17.05.2019 № 112 «Про затвердження змін до Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів»; ДБН В.2.6-33:2018 «Конструкції зовнішніх стін, теплоізоляція фасадів. Вимоги проектування», ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки»; ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», ДБН В.1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування.»; ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель»; ДБН 8.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ»; ДБН В.2.6-33:2018 «Конструкції зовнішніх стін, теплоізоляція фасадів. Вимоги проектування».

Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок, приміщень та будівель, що оточують об'єкт згідно ст. 5 Закону України «Про основи містобудування».

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 23.12.2011р. № 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.

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.

Проектні рішення виконати відповідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів». Протипожежні вимоги відповідно до п. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних машин до житлових і громадських будинків. Відстань від краю проїзду до стін будинку, як правило, слід приймати відповідно до п. 15.3 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Ширина проїзду повинна бути завширшки не менше ніж 3,5 м, або смуги завширшки не менше ніж 6 м, які повинні бути розраховані на відповідні навантаження від пожежного автомобіля.

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) контрольнo-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. директора департаменту  
архітектури та містобудування  
(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



М.О. Шайденко  
(П.І.Б.)