



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

18.02.2021 № 01-13/К-37/307

на № 975-146 от \_\_\_\_\_

Катерині

foi+request-81228-4905b94e@dostup.pravda.com.ua

За дорученням першого заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування в межах компетенції розглянуто Ваш запит від 16.02.2021 р. № 01-13/К-37/зпі (вх. №ЗП-146 від 15.02.2021 р.), щодо надання публічної інформації стосовно земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Профспілкова, 9-А.

В межах компетенції повідомляємо, що департаментом архітектури та містобудування надані містобудівні умови та обмеження за №01-06/283 від 07.11.2019 р. на нове будівництво житлового будинку за вказаною адресою. Замовник ТОВ «КОПЛОН».

Надаємо копії що запитуються.

Додаток: 4 аркуші формату А4.

В.о. директора департаменту

Т. С. Боринська



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

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

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради

07.11.2019

№ 01-06/283

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

*№ 200*  
Нове будівництво житлового будинку.  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво житлового будинку за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Профспілкова, 9-А.  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «КОПЛІОН», 68000, Одеська обл., м. Іллічівськ, вул. 1 Травня, 1-Г, ідентифікаційний код юридичної особи 30697697.  
(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з додатковим договором відповідності цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні) про внесення змін до договору оренди землі посвідченого 06.09.2008р. від 23.02.2018р. (серія ННВ 237118) площею 0,4637 га, за адресою: вул. Профспілкова, 9-А, орендар ТОВ «КОПЛІОН» - для будівництва та обслуговування багатоквартирного будинку, кадастровий номер 5110137300:52:036:0002.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, індексний номер витягу 115199874, дата формування 23.02.2018р. на земельну ділянку, площею 0,4637 га, за адресою: вул. Профспілкова, 9-А, цільове призначення - для будівництва та обслуговування багатоквартирного будинку, кадастровий номер 5110137300:52:036:0002, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 301596751101, орендар ТОВ «КОПЛІОН».

Витяг з Державного земельного кадастру, про на земельну ділянку площ 0,4637 га, за адресою: вул. Профспілкова, 9-А, цільове призначення - д. будівництва та обслуговування багатоквартирного будинку, кадастровий номер 5110137300:52:036:0002, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, вид використання – для будівництва та обслуговування багатоквартирного будинку, номер витягу НВ-5112159822019 від 25.10.2019 р., орендар ТОВ «КОПЛІОН».

Договір купівлі - продажу майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст області шляхом викупу від 07.04.2004р. (серія ВВС №159574) на нежилі будівлі за адресою: вул. Профспілкова, 9-А, що складається з нежилої будівлі літери «А» загальною площею 256,0 м<sup>2</sup>, сторожки літери «Б», та розташовані на земельній ділянці розміром 1631 м<sup>2</sup>, власник ТОВ «КОПЛІОН».

Договір оренди землі від 06.08.2008р. (серія ВКР №188866) площею 4637 м<sup>2</sup>, за адресою: вул. Профспілкова, 9-А, для експлуатації та обслуговування гаража-майстерні з обслуговування вантажного автотранспорту, терміном на 5 років, але не пізніше реалізації планувальних рішень району, кадастровий номер 5110137300:52:036:0002.

Додатковий договір про поновлення договору оренди землі від 06.08.2008р. (серія НМА 476674) площею 0,4637 га, за адресою: вул. Профспілкова, 9-А, вид використання земельної ділянки - для експлуатації та обслуговування гаража-майстерні з обслуговування вантажного автотранспорту, цільове призначення – землі громадської забудови, терміном на 5 років, але не пізніше реалізації планувальних рішень району, кадастровий номер 5110137300:52:036:0002.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, індексний номер витягу 84142967, дата формування 03.04.2017р. на земельну ділянку, площею 0,4637 га, за адресою: вул. Профспілкова, 9-А, цільове призначення - для будівництва та обслуговування багатоквартирного будинку, кадастровий номер 5110137300:52:036:0002, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 301596751101, орендар - ТОВ «КОПЛІОН».

Функціональне призначення відповідно до Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р. – багатоквартирної житлової забудови.

Відповідно плану зонування території (зонингу), затвердженого рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 року - зона змішаної житлової забудови та громадської забудови Ж-3. Зона призначена для розташування багатоквартирних від 4-х до 10-ти поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення. Зона формується, в основному, навколо центру міста на територіях існуючої сельбищної зони та в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

## Містобудівні умови та обмеження:

1. Відповідно зонінгу земельна ділянка розташована в зоні Ж-3. Зона (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах) призначена для розташування багатоквартирних від 4-х до 10-ти поверхових житлових будинків. Гранично допустима висотність будинку згідно містобудівної документації від 13,2 м до 37 м.

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.

Остаточню 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», ДБН В.1.-45-2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно-геологічних умовах».

2. Визначити з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм та (максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки) нормативної місткості прибудинкових майданчиків, для житлової забудови в межах проектування у тому числі необхідної кількості машино-місць, умов інсоляції та суміжної території, відповідно до вимог пп. 6.1.14, 6.1.26 та табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Мінімальну розрахункову площу ділянки для окремо розташованого житлового будинку, включаючи площу під забудовою (без урахування розміщення на ділянці закладів дошкільної освіти та загальної середньої освіти, підприємств обслуговування населення, гаражів та автостоянок, фізкультурних і спортивних споруд) слід приймати відповідно до кількості його мешканців, але не менше ніж у таблиці 6.3. При цьому необхідно проводити розрахунки щодо дотримання норм інсоляції та освітленості житлових приміщень.

3. Відповідно до вимог п. 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова (максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) територій». У разі розміщення нових житлових будинків на земельних ділянках в існуючих кварталах (мікрорайонах) при проведенні розрахунків граничної щільності населення слід враховувати населення, що мешкає в існуючих житлових будинках та новобудовах, рівень їх забезпечення об'єктами благоустрою відповідно до таблиці 6.4 цих норм, наявність об'єктів повсякденного обслуговування в межах відповідного мікрорайону, а також розмір земельних ділянок, визначених під нове будівництво, забезпечуючи при цьому дотримання містобудівних, санітарних норм та протипожежних вимог.

4. Відповідно до вимог р. 6 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд) територій», та з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм відповідно табл.15.2.

Відповідно до п. 6.1.23. житлові будинки з вбудованими у перші поверхи астилобатних частинах приміщеннями громадського призначення допускаєть розміщувати по червоній лінії вулиць згідно з документацією з просторового планування при забезпеченні відповідної кількості місць для паркування автомобілів.

Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими слід приймати на основі розрахунків інсоляції та освітленості, а також у відповідності з нормами протипожежних вимог (розділ 15) та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

Вхідні групи, приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю необхідно розташовувати на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

5. Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених законом до (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) використання земель цієї категорії та відповідно обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки.

Забудова земельної ділянки повинна здійснюватись в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

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

Ділянка розташована в зоні обмеження висотності забудови +50 м відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу). 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.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2018 «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»: ДСТУ-НБВ.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»; 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.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки.»; ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і

глухі проїзди повинні мати довжину не більше 150 м. Проїзди повинні закінчуватися розворотними майданчиками не менше 12 м x 12 м, які забезпечують можливість розвороту сміттєвозів, прибиральних і пожежних машин з урахуванням їх технічних характеристик.

Тротуари та доріжки для інвалідних візків треба підносити до 0,05 м над рівнем проїзної частини або відокремлювати жолобом.

Допускається суміщення доріжок для руху інвалідних візків з пішохідними доріжками за умови забезпечення комфортних умов руху для всіх його учасників. Велосипедні доріжки треба проектувати відповідно до вимог, наведених у 10.4.15 цих норм.

Розрахункові показники граничних розмірів майданчиків, що мають бути розташовані на прибудинкових територіях, наведені у таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019.

Площа та розміщення майданчика роздільного збирання побутових відходів на житловій території наведені у таблиці 6.5 ДБН Б.2.2-12:2019.

Забезпечення мешканців житлових будинків необхідною кількістю паркомісць на автостоянках або у підземних чи багатопверхових автостоянках необхідно розрахувати у відповідності з п. 10. 8 ДБН Б.2.2-12:2019 та таблиці 10.5 «Нормативні показники кількості машиномісць для різних типів житлової забудови». При розміщенні багатоквартирної забудови кількість машиномісць для постійного зберігання автомобілів має забезпечуватися на території мікрорайону. Проектування підземного паркінгу вести у відповідності до ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів».

Забезпечення доступності об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».

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.

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.2.2-12:2019 «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.2.2-12:2019.

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» (зміна 1, розділ 7), а саме:

- а) геодезичній контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контрольню-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.)