



✉ 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)

10.04.2018 № 01-06/55

Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва

*№ 65*

Нове будівництво адміністративної будівлі, допоміжних споруд та інфраструктури відпочинку.  
(назва об'єкту будівництва)

## Загальні дані:

1. Нове будівництво адміністративної будівлі, допоміжних споруд та інфраструктури відпочинку, зі знесенням існуючих на ділянці будівель і споруд, за адресою: м. Одеса, Київський район, Фонтанська дорога, 151-А.  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «КРЕДО І КО», юридична адреса: м. Одеса, вул. Пантелеймонівська, 21, оф. 9/1.  
(інформація про замовника)

3. Згідно з договором оренди землі від 23.02.2018 р., зареєстрованим у реєстрі за № 248, земельна ділянка, загальною площею 0,3099 га, кадастровий номер 5110136900:35:001:0028, що розташована за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-А, надана в оренду ТОВ «КРЕДО І КО», строком на 20 років, з цільовим призначенням – для експлуатації та обслуговування нежилых будівель адміністративного призначення та благоустрою території.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 26.02.2018 р., індексний номер витягу: 115402586, земельна ділянка, загальною площею 0,3099 га (кадастровий номер - 5110136900:35:001:0028), що розташована за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-А, надана в оренду ТОВ «КРЕДО І КО» строком на 20 років, для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

Згідно з свідоцтвом про право власності на нерухоме майно від 05.12.2015 р., індексний номер: 49159383 ТОВ «КРЕДО І КО» на праві приватної власності належить нежитлова будівля, загальною площею 132,0 м<sup>2</sup>, яка розташована за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-А.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (нежитлову будівлю) про реєстрацію прав та їх обтяжень, сформованого Одеським міським управлінням юстиції 05.12.2015 р., індексний номер витягу: 49159537 ТОВ «КРЕДО І КО» на праві приватної власності належить нежитлова будівля, загальною площею 132,0 м<sup>2</sup>, яка розташована за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-А.

Згідно з договором купівлі - продажу від 28.11.2009 р., зареєстрованим у реєстрі за № 1361, ТОВ «КРЕДО І КО» на праві приватної власності належить нежитлова будівля, загальною площею 88,4 м<sup>2</sup>, яка має адресу: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-Б, але розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-А.

Відповідно до витягу з Державного реєстру правочинів, наданого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Куркан Г.М. від 28.11.2009 р., номер витягу: 8010152 ТОВ «КРЕДО І КО» набуло право власності на нежитлову будівлю, яка має адресу: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-Б, але розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-А.

Згідно з витягом про реєстрацію права власності на нерухоме майно, наданим КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 26.02.2010 р., номер витягу: 25430070 ТОВ «КРЕДО І КО» на праві приватної власності, частка 1/1, на підставі договору купівлі - продажу від 28.11.2009 р. р/н 1361 належить нежитлова будівля, яка має адресу: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-Б, але розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-А.

Згідно з договором купівлі - продажу від 28.11.2009 р., зареєстрованим у реєстрі за № 1358, ТОВ «КРЕДО І КО» на праві приватної власності належить нежитлова будівля, загальною площею 111,50 м<sup>2</sup>, яка має адресу: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-В, але розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-А.

Відповідно до витягу з Державного реєстру правочинів, наданого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Куркан Г.М. від 28.11.2009 р., номер витягу: 8010136 ТОВ «КРЕДО І КО» набуло право

власності на нежитлову будівлю, яка має адресу: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-В, але розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-А.

Згідно з витягом про реєстрацію права власності на нерухоме майно, наданим КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 26.02.2010 р., номер витягу: 25429939 ТОВ «КРЕДО І КО» на праві приватної власності, частка 1/1, на підставі договору купівлі - продажу від 28.11.2009 р. р/н 1358, належить нежитлова будівля яка має адресу: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-В, але розташована на земельній ділянці за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-А.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-А розташована на ландшафтно – рекреаційних територіях.

Згідно з «Планом зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 151-А, розташована у проектній рекреаційній зоні (Р-3п), де можливе розміщення адміністративних будівель, допоміжних споруд та інфраструктури для відпочинку.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, 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 розрахувати з дотриманням нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1-45:2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно – геологічних умовах», ДБН В.1.2-5:2007 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Науково - технічний супровід будівельних об'єктів» та прийняти з урахуванням забезпечення надійності стійкості берегових схилів. При цьому, прийняті висотні відмітки запроєктованого об'єкту не повинні перекривати панорамний огляд на акваторію Чорного моря з верхнього плато берегових схилів для мешканців та гостей міста.  
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати з дотримання існуючих протипожежних та санітарних норм, вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування та забудова міських та



сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення».  
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не змінюється.

(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 «Пожжежна безпека об'єктів будівництва», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будівель та споруд, з урахуванням п. 5 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення». З метою виключення спірних питань з будівництва об'єкту та не залучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з будівництва об'єкту, узгодити з усіма суміжними землекористувачами. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що проектується, 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 приміщеннями (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 (пріздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельною ділянкою.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. У геоморфологічному відношенні ділянка проектування розташована в нижній частині зсувного схилу морського узбережжя, тому, у складі проектної документації необхідно розробити заходи щодо забезпечення надійності стійкості берегових схилів, попередньо отримавши погодження та рекомендації щодо проведення берегозахисних заходів в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради, з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень та компенсаційним заходами у випадку необхідності знесення деяких насаджень. 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.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1-45:2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно – геологічних умовах», ДБН В.1.2-5:2007 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Науково - технічний супровід будівельних об'єктів», ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», 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 теплоізованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна 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.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), 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 розробці проектної документації у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів об'єкту, який необхідно погодити згідно з чинним порядком. Особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі у приміщеннях. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями; 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. 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 360-62\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту підтоплення території ґрунтовими водами. Згідно з рекомендаціями управління інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради дренажні та планувальні роботи проводити на глибину не більше 0,3 м. При цьому, необхідно забезпечити можливість допуску відповідного персоналу та техніки для обслуговування і ремонту бетонних лотків та каналізаційного водовипуску.

Під'їзди – виїзди до об'єкта 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'єкта 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)

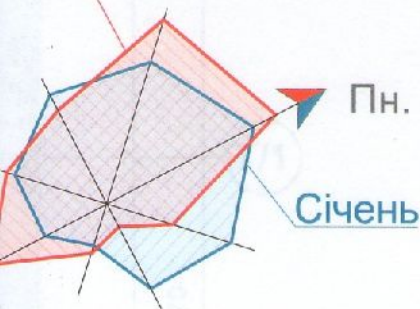
Начальник управління  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради



О.Д. Голованов

# Схема генерального плану. М1:500.

Липень



## Умовні позначки

- Межа проекрованої ділянки
- Проектована будівля
- Існуючі будівлі та споруди
- Озеленення території
- Дорожнє покриття
- Тротуарне покриття

Зм.	Кільк.
Нач. відд.	ГІП
Розроб.	Превір.



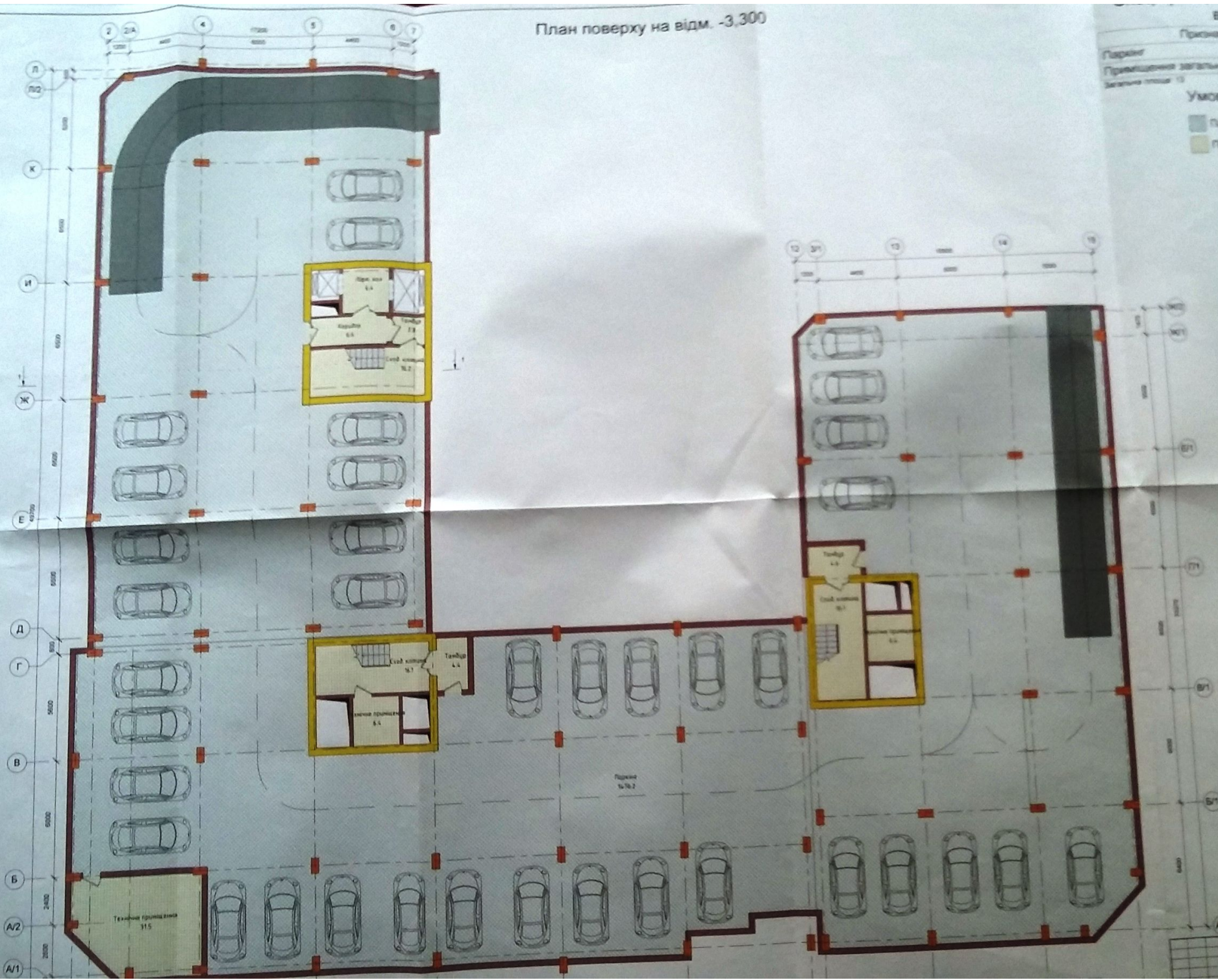
# План поверху на відм. -3,300

відм. -3,300

Призначення	Площа
Паркінг	1478 м²
Призначення загального призначення	1117 м²
Загальна площа	1595 м²

## Умовні позначки

- Паркінг
- Призначення загального призначення





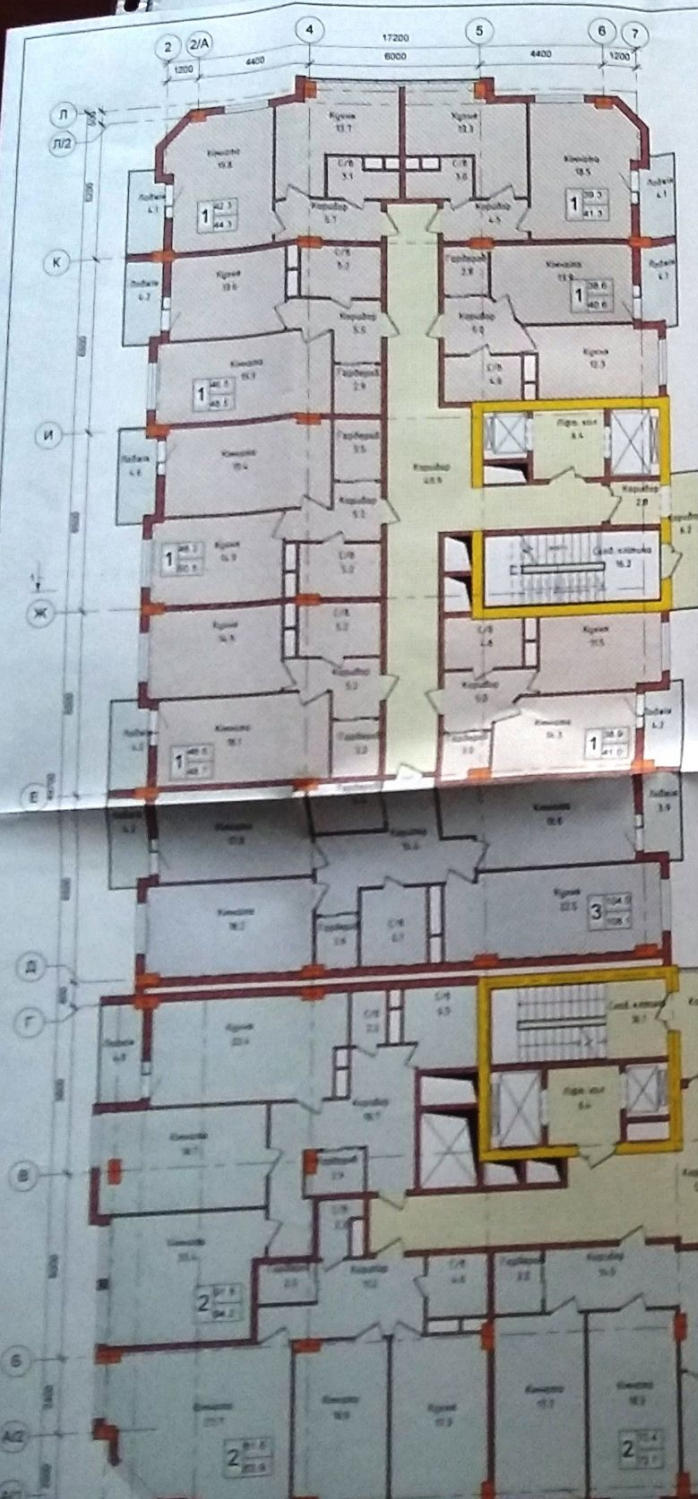
План поверху на відм. +4,950... +34,650

Специфікація приміщень на відм. +4,950... +34,650

Призначення	Площа
Двокімнатні апартаменти	715 м²
Лоджія	100 м²
Однокімнатні апартаменти	488 м²
Приміщення загального призначення	238 м²
Трьохкімнатні апартаменти	104 м²
Загальна площа	1625 м²

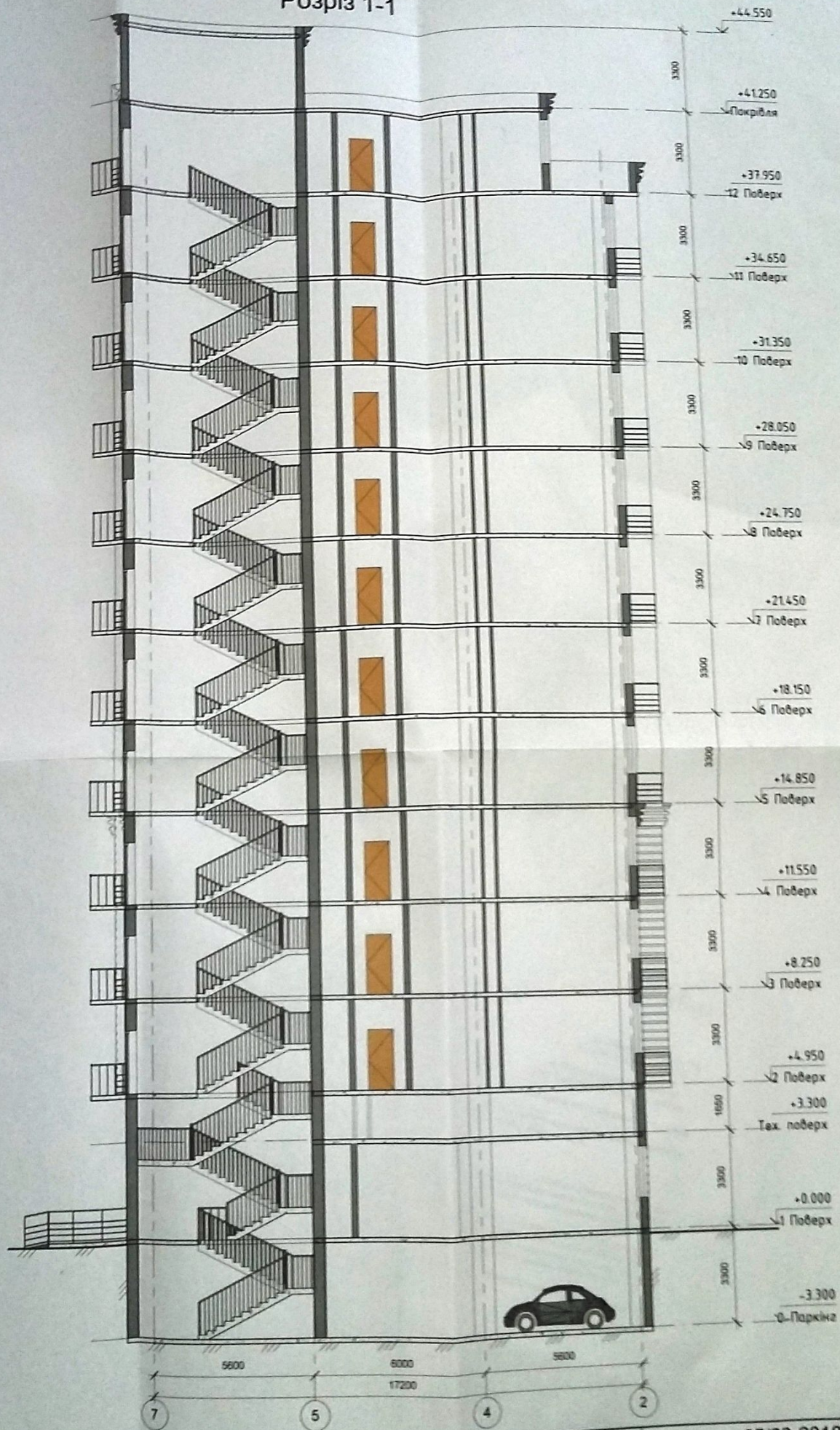
Умовні позначки

- Однокімнатні апартаменти
- Двокімнатні апартаменти
- Трьохкімнатні апартаменти
- Приміщення загального призначення
- Лоджія





# Розріз 1-1



05/03-2018-MP

Будівництво адміністративної будівлі, доп.  
споруд та інфраструктури відпочинку за адресою  
Одеса, вул. Фонтанська дорога, 151

Адміністративна будівля

Розріз 1-1

ТОВ "У  
СЕ