



✉ 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  
24.05.18 № 01-06/92

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

№ 104  
м. Одеса, Малиновський район, вул. Прохоровська, 27, будівництво жилого комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом і благоустроєм прилеглої території, за рахунок знесення нежилых будівель, які складаються з будівель літ. «А», «Б», «В», «Г», «Д», «Е», «Ж», «З», «И», «К», «Л», «М», «Н», та які знаходяться у власності Фізичної особи-підприємця - Шумахер Наталії Миколаївни (дві черги будівництва)  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: будівництво жилого комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом і благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Прохоровська, 27, за рахунок знесення нежилых будівель, які складаються з будівель літ. «А», «Б», «В», «Г», «Д», «Е», «Ж», «З», «И», «К», «Л», «М», «Н», та знаходяться у власності Фізичної особи-підприємця - Шумахер Наталії Миколаївни, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Фізичної особи-підприємця - Шумахер Наталії Миколаївни, з архітектурною стилістикою фасадів будівель, з відображенням єдності та цілісності фасадів будівель, яка притаманна новим будівлям, розміщеним в зоні регулювання забудови на Молдаванці (дві черги будівництва).

2. Інформація про замовника: Фізична особа-підприємець Шумахер Наталія

Миколаївна, місце проживання: м. Одеса,

Дата і номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 24.11.2004 р. № 2 556 000 0000 004384.

До пакету документів Фізичною особою-підприємцем Шумахер Наталією Миколаївною до управління, окрім містобудівного розрахунку, виконаного ПП «А-2» (головний інженер проекту – Коржов Борис Гаврилович (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 001048, архітектор – Карпюк О.К.), також надані:

- Договір оренди землі від 03.10.2006 року (далі - Договір), який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чапським А.Е., зареєстрований в реєстрі за № 663, та який зареєстрований в Одеському міському управлінні ОРФ ЦДЗК, про що в Державному реєстрі земель вчинено запис від 20.11.2006 р. № 040660500206, згідно з яким земельна ділянка, загальною площею 8582 кв.м, за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Прохоровська, 27, передається в оренду суб'єкту підприємницької діяльності – фізичній особі Шумахер Наталії Миколаївні, згідно з планом земельної ділянки, який є невід'ємною частиною Договору, а саме: земельна ділянка, площею 8582 кв.м, терміном на 10 (десять) років, але не пізніше початку реалізації планувальних рішень району, для експлуатації та обслуговування виробничо-адміністративного комплексу. Відповідно з п. 2.2 Договору – на земельній ділянці розташовані будівлі нежилі будівлі, які належать Шумахер Н.М. на праві приватної власності на підставі Свідоцтва на право власності на нежилі будівлі, серія САА № 440536, виданого Виконавчим комітетом Одеської міської ради 04.11.2004 р., право власності на які зареєстрованого в КП «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 13.11.2004 р., в книзі № 38 неж., запис № 1198. Відповідно з п. 5.1 Договору – земельна ділянка передається в оренду суб'єкту підприємницької діяльності – фізичній особі Шумахер Наталії Миколаївні для експлуатації та обслуговування виробничо-адміністративного комплексу. Відповідно з п. 5.2. Договору – Категорія земель за основним цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови;

- Акт від 14.07.2004 р. визначення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) фізичній особі-підприємцю Шумахер Наталії Миколаївні, для експлуатації та обслуговування виробничо-адміністративного комплексу за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Прохоровська, 27;

- План земельної ділянки фізичної особи-підприємця Шумахер Наталії Миколаївни за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Прохоровська, 27, наданої в оренду рішенням Одеської міської ради від 27.06.2006 р. № 131-V для експлуатації та обслуговування виробничо-адміністративного комплексу, який є Додатком до договору оренди земельної ділянки від 03.10.2006 року;

- Додатковий договір ( угода) від 03.04.2017 р., який зареєстрований в реєстрі за № 710, про поновлення Договору оренди землі, посвідченого 03.10.2006 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чапським А.Е. за зареєстрованим № 663, згідно з яким поновлений договір оренди землі від 03.10.2006 року, який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чапським А.Е., зареєстрований в реєстрі за № 663, та який зареєстрований в Одеському міському управлінні ОРФ ЦДЗК, про що в Державному реєстрі земель вчинено запис від 20.11.2006 р. № 040660500206, та згідно з яким земельна ділянка, кадастровий номер 5110137300:29:003:0013, площею 0,8582 га, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27, передана фізичній особі-підприємцю Шумахер Наталії Миколаївні у платне користування, вид використання земельної ділянки – для експлуатації та обслуговування виробничо-адміністративного комплексу; цільове призначення – J.11 Землі промисловості (землі, надані на розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, транспортних та інших підприємств, їх під'їздних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд), терміном на 5 (п'ять) років, до початку реалізації планувальних рішень території;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 03.04.2017 р., індексний номер витягу: 84142548, витяг сформовано: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 21693267, дата реєстрації заяви: 03.04.2017 р., заявник: Шумахер Наталія Миколаївна; Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 472857051101; об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; кадастровий номер 5110137300:29:003:0013; опис об'єкта: площа (га): 0,8582, Цільове призначення: землі промисловості; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вул. Прохоровська, земельна ділянка 27; Додаткові відомості: вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування виробничо-адміністративного комплексу; Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права: Номер запису про інше речове право: 19787533, Дата державної реєстрації: 03.04.2017 р.; Державний реєстратор: приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.; підстава виникнення іншого речового права: Додатковий договір (угода) про поновлення договору оренди землі, посвідченого 03.10.2006 р. за № 663, приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чапським А.Е., серія та номер: 710, виданий 03.04.2017 р., видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Чужовська Н.Ю.; Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 34587458 від 03.04.2017 р., приватний нотаріус

Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.: вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки; зміст, характеристика іншого речового права: строк дії: 03.04.2022 р., додаткові відомості: до початку реалізації планувальних рішень району території; відомості про суб'єкт іншого речового права: орендар: Шумахер Наталія Миколаївна, реєстраційний номер облікової картки платника податків: \_\_\_\_\_, паспорт громадянина України, серія та номер.6 \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_ р., видавник: \_\_\_\_\_ України в Одеській області, країна громадянства: Україна; орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста Одеси, код ЄДРПОУ: 26597691, країна реєстрації: Україна; опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка площею 0,8582 га; Витяг сформував: Чужовська Наталія Юріївна; Державний реєстратор: Чужовська Наталія Юріївна;

- Додатковий договір від 05.07.2017 р. про внесення змін до Договору оренди землі, посвідченого 03.10.2006 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чапським А.Е. за зареєстрованим № 663, з Додатковим договором (угодою) про поновлення договору оренди землі, посвідченим 03.04.2017 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 710, та зареєстрований в реєстрі за № 1385, згідно з яким поновлений договір оренди землі від 03.10.2006 року, який посвідчений приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чапським А.Е., зареєстрований в реєстрі за № 663, та який зареєстрований в Одеському міському управлінні ОРФ ЦДЗК, про що в Державному реєстрі земель вчинено запис від 20.11.2006 р. № 040660500206, та згідно з яким земельна ділянка, кадастровий номер 5110137300:29:003:0013, площею 0,8582 га, розташована за адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27, передана фізичній особі-підприємцю Шумахер Наталії Миколаївні у платне користування, для будівництва та експлуатації багатоквартирного житлового будинку із супутніми об'єктами по обслуговуванню населення, у тому числі по угодях: - під капітальною забудовою – 0,5358 га, - під тимчасовою забудовою – 0,0070 га, - під проїздами, проходами та площадками – 0,2885 га, - під зеленими насадженнями – 0,0269 га. Земельна ділянка передається в оренду фізичній особі-підприємцю Шумахер Наталії Миколаївні для будівництва та експлуатації багатоквартирного житлового будинку із супутніми об'єктами по обслуговуванню населення; Категорія земель за основним цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови; Вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03 – Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 05.07.2017 р., індексний номер

витягу: 91267096, витяг сформовано: приватний нотаріус Чужовська  
Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська обл.;  
підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 23075573,  
дата реєстрації заяви: 05.07.2017 р., заявник: Шумахер Юрій Борисович  
(уповноважена особа); Актуальна інформація про об'єкт нерухомого  
майна: Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 472857051101;  
об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка; кадастровий номер  
5110137300:29:003:0013; опис об'єкта: площа (га): 0,8582, дата державної  
реєстрації земельної ділянки: 20.11.2006 р., орган, що здійснив державну  
реєстрацію земельної ділянки: Одеське міське управління ОРФ ЦДЗК;  
Цільове призначення: для будівництва і обслуговування  
багатоквартирного житлового будинку; Адреса: Одеська обл., м. Одеса,  
вул. Прохоровська (вулиця Хворостіна), земельна ділянка 27; Додаткові  
відомості: категорія земель: землі житлової та громадської забудови;  
Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового  
права:Номер запису про інше речове право: 19787533, Дата державної  
реєстрації: 03.04.2017 р.; Державний реєстратор: приватний нотаріус  
Чужовська Наталія Юріївна, Одеський міський нотаріальний округ, Одеська  
обл.; підстава виникнення іншого речового права: додатковий договір (угода)  
про поновлення договору оренди землі, посвідченого 03.10.2006 р. за № 663,  
приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чапським  
А.Е., серія та номер: 710, виданий 03.04.2017 р., видавник: приватний  
нотаріус Одеського міського нотаріального округу Чужовська Н.Ю.; Договір  
про внесення змін до Договору оренди землі, серія та номер: 1385, виданий  
05.07.2017 р., видавник: приватний нотаріус Одеського міського  
нотаріального округу Чужовська Н.Ю.; Підстава внесення запису: Рішення  
про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 34587458  
від 03.04.2017 р., приватний нотаріус Чужовська Наталія Юріївна, Одеський  
міський нотаріальний округ, Одеська обл.; вид іншого речового права: право  
оренди земельної ділянки; зміст, характеристика іншого речового права:  
строк дії: 03.04.2022 р., додаткові відомості: до початку реалізації  
планувальних рішень району території; відомості про суб'єкт іншого  
речового права: орендар: Шумахер Наталія Миколаївна, реєстраційний  
номер облікової картки платника податків: \_\_\_\_\_ паспорт  
громадянина України, серія та номер \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_ р.,  
видавник: \_\_\_\_\_ країни в Одеській області, країна  
громадянства: Україна; орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені  
та в інтересах Територіальної громади міста Одеси, код ЄДРПОУ:  
26597691, країна реєстрації: Україна; опис об'єкта іншого речового права:  
земельна ділянка площею 0,8582 га; Витяг сформував: Чужовська Н.Ю.;

- Свідоцтво про право власності на нежилі будівлі від 04.11.2004 р.  
Серія САА № 440536, видане виконавчим комітетом Одеської міської ради,  
відповідно з яким, об'єкт, розташований за адресою: м. Одеса,  
вул. Прохорівська, 27, в цілому дійсно належить Шумахер Наталії Миколаївні

на праві приватної власності, та складається з будівель літ. «А», «Б», «В», «Г», «Д», «Е», «Ж», «З», «И», «К», «Л», «М», «Н», загальною площею 4586,20 кв.м, основною площею 3992,90 кв.м, відображених у технічному паспорті від 28.07.2004 р.;

- **Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, зареєстрований та виданий КП «ОМБТІ та РОН» 13.11.2004 р., номер витягу: 5425574; реєстраційний номер: 6863388; тип об'єкту: нежилі будівлі; адреса об'єкту: Одеська обл., м. Одеса, вул. Прохоровська (вул. Хворостіна), буд. 27, номер запису: 1198 в книзі: 38неж-65, власник: Шумахер Наталія Миколаївна, підстава виникнення права власності: свідоцтво про право власності/САА № 440536/04.11.2004/ Виконавчий комітет Одеської міської ради; форма власності: приватна, частина: 1/1;**

- **Виписка з Єдиного Державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців Серія ААВ № 622967, згідно з якою Дата і номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців фізичної особи-підприємця Шумахер Наталії Миколаївні 24.11.2004 р. № 2 556 000 0000 004384;**

- **Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 28.20.2016 р. № 1001611010, згідно з якою дата згідно з якою Дата і номер запису про проведення Державної реєстрації фізичної особи-підприємця Шумахер Наталії Миколаївні 24.11.2004 р. № 2 556 000 0000 004384.**

**Також надані:**

- **виконаний на стадії розробки містобудівного розрахунку «Технічний висновок інженерно-геологічних вишукувань на ділянці проектуемого будівництва багатоквартирного жилого комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27», виконаний ПП «НАЧАЛО» у 2017 році (Директор - Грішин Юрій Олександрович - головний геолог - інженер-проектувальник, Кваліфікаційний сертифікат - Серія АР № 001275) та «Технічний висновок «Додаткові інженерно-геологічні вишукування на ділянці проектуемого будівництва з адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27», виконаний ПП «НАЧАЛО» у 2018 році (Директор - Грішин Юрій Олександрович - головний геолог - інженер-проектувальник, Кваліфікаційний сертифікат - Серія АР № 001275);**

- **виконаний на стадії розробки містобудівного розрахунку «Розрахунок тривалості інсоляції прилеглої забудови при проектування будівництва жилого комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом і благоустроєм прилеглої території», виконаним ПП «А-2», головний інженер проекту Коржов Б.Г. (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 001048) та архітектор - Ігнатова Л.О. (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000199), розробленим у 2017 та у 2018 році, згідно з яким планується до розміщення житловий комплекс з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом і благоустроєм прилеглої території по вул. Прохоровській, 27 у**

м. Одесі, на забудову, яка склалася, вплине в межах забезпечення нормативної тривалості інсоляції.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: відповідно з Додатковим договором від 05.07.2017 р. про внесення змін до Договору оренди землі, посвідченого 03.10.2006 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чапським А.Е. за зареєстрованим № 663, з Додатковим договором (угодою) про поновлення договору оренди землі, посвідченим 03.04.2017 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 710, та зареєстрований в реєстрі за № 1385, кадастровий номер 5110137300:29:003:0013 - для будівництва та експлуатації багатоквартирного житлового будинку із супутніми об'єктами по обслуговуванню населення, Категорія земель за основним цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови; Вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.02.03 – Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 05.07.2017 р., індексний номер витягу: 91267096 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; категорія земель: землі житлової та громадської забудови. Відповідно з положеннями нового Генерального плану м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27, розміщена на території житлово-громадської забудови, в зоні багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій. Земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27, розміщена в межах території зон охорони пам'яток - в зоні регулювання забудови. Відповідно з положеннями «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів міста Одеса», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27, розташована в межах зони регулювання забудови на Молдаванці. Відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27, розміщена на території, яка знаходиться в зоні – Ж-5п – в проектній зоні змішаної забудови, де можливо розміщення багатопверхових житлових будинків, поверховістю вище ніж п'ять поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення, де переважним видом використання території є розміщення багатоквартирних, вище ніж п'ять поверхів, житлових будинків. Земельна

ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27, розташована в межах зони регулювання забудови на Молдаванці, розміщена в зоні з обмеженням висотності забудови +50 м, +150 м.

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: розрахувати відповідно з вимогами: п.п. 2.1 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. п.п. 3.6\*-3.14 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожарна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», з урахуванням вимог положень Закону України «Про охорону культурної спадщини», та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: розрахувати відповідно до ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» - 60% (відсоток забудови ділянки може бути збільшено за умови дотримання діючих протипожежних та санітарних норм).

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): відповідно з вимогами п.3.1-3.3 та 3.5-3.14 розділу 3 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та у відповідності з планувальними обмеженнями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII.

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: об'єкт запроектувати у відповідності з роз'ясненнями пояснювальної записки та планувальних рішень плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII та відповідно до вимог п. 3.14 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

5. 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): враховуючи що, відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса,



вул. Прохоровська, 27, розташована в межах зони регулювання забудови на Молдаванці, проектні рішення з будівництва жилого комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом і благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Прохоровська, 27, за рахунок знесення нежилых будівель, які складаються з будівель літ. «А», «Б», «В», «Г», «Д», «Е», «Ж», «З», «И», «К», «Л», «М», «Н», та знаходяться у власності Фізичної особи-підприємця - Шумахер Наталії Миколаївни, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Фізичної особи-підприємця - Шумахер Наталії Миколаївни, з архітектурною стилістикою фасадів будівель, з відображенням єдності та цілісності фасадів будівель, яка притаманна новим будівлям, розміщеним в зоні регулювання забудови на Молдаванці (дві черги будівництва), необхідно розробити згідно з вимогами Закону України «Про охорону культурної спадщини» та рекомендовано узгодити з органами охорони культурної спадщини. Враховуючи, що відповідно з положеннями плану зонування території (зонінгу) м. Одеси, затвердженим рішенням Одеської міської ради 19.10.2016 р. № 1316-VII, земельна ділянка, що знаходиться за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Прохоровська, 27, розміщена в зоні з обмеження висотності забудови +50 м, +150 м, рекомендуємо проектні рішення з розміщення об'єкта узгодити з КП «Міжнародний аеропорт Одеса» Одеської міської ради (лист від 21.08.2017 р. № 17-28-780). Передбачити заходи по збереженню та укріпленню несущих та огорожуючих конструкцій будинків, будівель, які розміщені на суміжних земельних ділянках. При розробці проектної документації з розміщення об'єкта, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі та представити його на затвердження в управління архітектури та містобудування Одеської міської ради на паперових та електронному носіях. При розробці паспорта обробки та фарбування фасадів будівлі, проектні рішення фасадів будівель розробити з архітектурною стилістикою фасадів будівель, з відображенням єдності та цілісності фасадів будівель, яка притаманна новим будівлям, розміщеним в зоні регулювання забудови на Молдаванці, а також не передбачати розширення об'єктів за рахунок будь-яких конструкцій, виступаючих за межі земельної ділянки яка знаходиться в оренді Фізичної особи-підприємця - Шумахер Наталії Миколаївни. При розробленні проектної документації керуватися «Розрахунком тривалості інсоляції прилеглої забудови при проектування будівництва жилого комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом і благоустроєм прилеглої території», виконаним ІІІ «А-2», головний інженер проекту Коржов Б.Г. (кваліфікаційний сертифікат Серія АР № 001048) та архітектор - Ігнатова Л.О. (кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 000199), розробленим у 2018 році, згідно з яким планується до розміщення житловий комплекс з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом і благоустроєм прилеглої території по вул. Прохоровській, 27 у м. Одесі, на забудову, яка склалася, вплине в межах забезпечення нормативної тривалості інсоляції. При проектуванні врахувати вимоги п.п. 2.21 - 2.34 та

3.1-3.4 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р. а також виконати розрахунок впливу та захисту від шуму житлових будинків та будівель, відповідно з ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», та виконати зазначені заходи до експлуатації об'єкту. Проектування входних вузлів в проектуємий об'єкт виконати відповідно з вимогами п.п. 6.1.1 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення. Передбачити тамбури, при всіх зовнішніх входах до проектуемого об'єкту, для теплового і вітрового захисту відповідно з п.п. 6.1.3 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та п. 2.13. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. При проектуванні та експлуатації об'єкта забезпечити доступність об'єкта та прилеглої території для інвалідів та інших маломобільних груп населення відповідно з ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та п.п. 6.1.2 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», а саме: для пересування інвалідів з вулиці, при вході в об'єкт проектування, на першому поверсі – передбачити крильця, пандуси для інвалідів і маломобільних груп населення, для пересування у приміщеннях – передбачити наявність ліфтів, у разі перепадів рівня підлоги у приміщеннях – передбачити наявність гусеничних підйомників. Для тимчасового зберігання автотранспорту запроектувати тимчасові автостоянки згідно вимог: п. 2.49 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», розміщення яких передбачено містобудівним розрахунком, наданим на розгляд управління, а саме: запроектувати в межах території, яка знаходиться в оренді Фізичної особи-підприємця - Шумахер Наталії Миколаївни, а також запроектувати гостьові парковки перед проектуємим житловим комплексом з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом, за рахунок урізу тротуару вул. Прохоровської, без урізу зеленої та пішохідної зони тротуару. Договір на експлуатацію майданчика для парковки автотранспорту укласти з КП «Одестранспарксервіс», а Схему розміщення майданчика для парковки транспортних засобів, узгодити з профільними службами Одеської міської ради, яка затверджується виконавчим комітетом в установленому порядку. Для постійного зберігання автотранспорту - запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинності 01.10.2011 р. (у даному випадку паркування автотранспорту передбачити у підземному паркінгу, який запроектований у містобудівному розрахунку, наданому на розгляд до управління). Проектними рішеннями з розміщення об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов

Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». Усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, до початку будівництва, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до будівництва, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Охоронювані зони інженерних комунікацій розрахувати та виконати згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а також при розробленні проектної документації керуватися, виконаними на стадії розробки містобудівного розрахунку «Технічним висновком інженерно-геологічних вишукувань на ділянці проектуємого будівництва багатоквартирного жилого комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27», виконаним ПП «НАЧАЛО» у 2017 році (Директор - Грішин Юрій Олександрович - головний геолог - інженер-проектувальник, Кваліфікаційний сертифікат - Серія АР № 001275) та «Технічним висновком «Додаткові інженерно-геологічні вишукування на ділянці проектуємого будівництва з адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27», виконаним ПП «НАЧАЛО» у 2018 році (Директор - Грішин Юрій Олександрович - головний геолог - інженер-проектувальник, Кваліфікаційний сертифікат - Серія АР № 001275), який виконаний відповідно з вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»; у разі необхідності проведення додаткових інженерно-геологічних вишукувань, дозвіл на їх проведення отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. Проектування вести відповідно з «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45, зі змінами і доповненнями, внесеними наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 р. № 122, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», Закону України «Про охорону культурної спадщини», у тому числі ст. 32 зазначеного Закону. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (зі змінами № 1) 2009 р., ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», нової редакції п.п. 7.51, таблиці 7.6 ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набула чинності 01.10.2011 р., ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і

гаражі для легкових автомобілів», доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДСТУ-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», ДБН В 1.1- 31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту», ДБН В1.2-2:2006 «Навантаження і впливи. Норми проектування» (зі зміною № 1), ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та інші ДБН, вимог яких необхідно дотримуватись при проектуванні кожного об'єкту будівництва, реконструкції або реабілітації чи реставрації. Рекомендуємо, з метою виключення спірних питань з розміщення об'єкта та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, проектні рішення з проектування будівництва жилого комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом і благоустроєм прилеглої території за адресою: м. Одеса, Малиновський район, вул. Прохоровська, 27, за рахунок знесення нежилих будівель, які складаються з будівель літ. «А», «Б», «В», «Г», «Д», «Е», «Ж», «З», «И», «К», «Л», «М», «Н», та знаходяться у власності Фізичної особи-підприємця - Шумахер Наталії Миколаївни, на земельній ділянці, яка знаходиться в оренді у Фізичної особи-підприємця - Шумахер Наталії Миколаївни, з архітектурною стилістикою фасадів будівель, з відображенням єдності та цілісності фасадів будівель, яка притаманна новим будівлям, розміщеним в зоні регулювання забудови на Молдаванці (дві черги будівництва), узгодити з власниками квартир та приміщень, розташованих в будинках та будівлях на суміжних земельних ділянках та/або з їх балансоутримувачем/ОСББ, з власниками та/або користувачами суміжних земельних ділянок.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: усі інженерні мережі, які пролягають по ділянці проектування, до початку будівництва, підлягають перенесенню, а саме: проведення (перенесення) діючих та проектуємих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкту, який передбачається до будівництва, відповідно до проектної документації, яка розроблена відповідно до ТУ інженерних служб, які їх обслуговують. Охоронювані зони інженерних комунікацій розрахувати та виконати згідно з додатком 8.1 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а також при розробленні проектної документації керуватися, виконаними на стадії розробки містобудівного розрахунку «Технічним висновком інженерно-геологічних вишукувань на ділянці проектуємого будівництва багатоквартирного жилого комплексу за адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27», виконаним ПП «НАЧАЛО» у 2017 році (Директор - Грішин Юрій Олександрович - головний геолог - інженер-проектувальник, Кваліфікаційний сертифікат - Серія АР № 001275) та «Технічним висновком «Додаткові інженерно-геологічні вишукування на ділянці проектуємого будівництва з адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 27», виконаним

ПП «НАЧАЛО» у 2018 році (Директор - Грішин Юрій Олександрович - головний геолог - інженер-проектувальник, Кваліфікаційний сертифікат - Серія АР № 001275), який виконаний відповідно з вимогами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»; у разі необхідності проведення додаткових інженерно-геологічних вишукувань, дозвіл на їх проведення отримати у встановленому порядку в управлінні інженерного захисту території міста та розвитку узбережжя Одеської міської ради. Об'єкт запроектувати на нормативній відстані від існуючих будинків, будівель і споруд, меж ділянки відповідно до п. 3.6\* - 3.14 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Передбачити заходи по збереженню та укріпленню несущих та огорожуючих конструкцій будинків, будівель, які розміщені на суміжних земельних ділянках. Проектними рішеннями з розміщення об'єкту передбачити заходи протипожежної безпеки відповідно з ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги». Енергозабезпечення об'єкту запроектувати відповідно до технічних умов Публічного Акціонерного Товариства «Енергопостачальна Компанія Одесаобленерго». 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, у тому числі ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів». Основний під'їзд та пішохідний прохід до проектуемого об'єкту не змінюється – здійснюється з боку вулиці Прохоровської. Благоустрій виконати відповідно згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси (текстова частина) у новій редакції», затвердженими рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 р. № 1631-VI, із змінами та доповненнями, внесеними на сесії Одеської міської ради 27.08.2014 р. та доповненнями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій». У складі проектної документації розробити проектні рішення з благоустрою та озеленення: прилеглої території до жилого комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом і благоустроєм прилеглої території, за рахунок знесення нежилих будівель, які складаються з будівель літ. «А», «Б», «В», «Г», «Д», «Е», «Ж», «З», «И», «К», «Л», «М», «Н», та які належать Фізичній особі-підприємцю - Шумахер Наталії Миколаївні, з архітектурною стилістикою фасадів будівель, з відображенням єдності та цілісності фасадів будівель, яка притаманна новим будівлям, розміщеним в зоні регулювання забудови на Молдаваниці (дві черги будівництва), відповідно до державних будівельних норм відповідно з п. 3.15 - 3.16 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», а також ремонту проїжджої частини вул. Прохоровська та благоустрою прилеглої території, яка прилягає до проїжджої частини в місці розміщення проектуемого об'єкту; виконати установку сучасних ліхтарів, установку лавок на території проектування жилого комплексу з вбудованими приміщеннями

громадського призначення та підземним паркінгом, з установкою урн для сміття, по периметру території; виконати улаштування майданчиків: для дітей та дорослого населення, для занять спортом, господарсько-побутових для сміттєвих контейнерів та інш., передбачених 3.16 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»; провести висадку зелених насаджень: дерев, кущів хвойних та листяних, одно – та багаторічних квітників, газонів. При необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777 та УАМ від 26.03.2014 р. № 01-10/119/г).

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3. ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинність 10.06.2017 р. та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 р. за № 714/30582, а також Листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

Містобудівні умови та обмеження є чинними до: завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника, згідно ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

Містобудівні умови та обмеження від 14.08.2017 р. № 01-06/137 (арх. № 166), які затверджені Наказом управління від 14.08.2017 р. № 01-06/137, та видані управлінням за зверненням Фізичної особи-підприємця Шумахер Наталії Миколаївни, а також зазначений Наказ управління, вважати такими, що втратили чинність.

Перший заступник  
начальника управління  
М.О. Шайденко



2018 р.