



✉ 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

## ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління архітектури та  
містобудування Одеської міської ради

08.06.2018 № 01-06/91

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

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

*N 112/1*

будівництво багатоквартирного житлового комплексу з підземними паркінгами, та  
вбудованими приміщеннями обслуговування.

(назва об'єкта будівництва)

## Загальні дані:

1. Будівництво багатоквартирного житлового комплексу з підземними паркінгами,  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)  
та вбудованими приміщеннями обслуговування, за адресою: вул. Героїв Крут, 27-А,  
27-Б, 27-Е.
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», розташоване  
(інформація про замовника)  
за адресою: 65005, м. Одеса, вул. Валентини Терешкової, 27,  
ідентифікаційний код юридичної особи 4146982, дата і номер запису в єдиному  
державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про проведення  
останньої реєстраційної дії: 1 556 102 0000 063159 від 19.07.2017р.
3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з договором оренди землі від  
відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на  
місцевому рівні)  
07.062018р. - для будівництва та експлуатації багатоквартирного житлового  
комплексу, на земельну ділянку площею 1,0103 га, за адресою: вул. Героїв  
Крут, 27-А, кадастровий номер 5110137300:61:001:0099, термін дії договору 10  
років.  
Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію  
іншого речового права, індексний номер витягу 126776774 від 07.06.2018р. на  
земельну ділянку, площею 1,0103 га, за адресою: вул. Героїв Крут, 27-А,  
кадастровий номер 5110137300:61:001:0099, орендар Товариство з обмеженою  
відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.».

Функціональне призначення відповідно до Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р. – територія НДІ «Шторм».

Відповідно плану зонування території (зонингу), затвердженого рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 року – зона Г-3, навчальні зони.

Відповідно детального плану території у межах вулиць Академіка Філатова, вулиці Космонавтів, вулиці Генерала Петрова, вулиці Івана та Юрія Лип (Гайдара), затвердженого рішенням Одеської міської ради № 435 від 30.11.2017 р. – територія багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій.

Договір купівлі-продажу від 20.09.2017 р. (НМІ 981236) на ½ частину нежитлової будівлі з переходом за адресою: вул. Героїв Крут, 27-А, на Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», загальною площею 3923,8 м<sup>2</sup>.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 98018379 від 21.09.2017р. на ½ частину нежитлової будівлі з переходом за адресою: вул. Героїв Крут, 27-А, на Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», загальною площею 3923,8 м<sup>2</sup>, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1358065151101.

Договір купівлі-продажу від 20.09.2017 р. (НМІ 981238) на ½ частину нежитлової будівлі з переходом за адресою: вул. Героїв Крут, 27-А, на Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», загальною площею 3923,8 м<sup>2</sup>.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 98023170 від 21.09.2017р. на ½ частину нежитлової будівлі з переходом за адресою: вул. Героїв Крут, 27-А, на Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», загальною площею 3923,8 м<sup>2</sup>, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1358065151101.

Договір купівлі-продажу від 20.09.2017 р. (НМІ 981244) на ½ частину нежитлової будівлі за адресою: вул. Героїв Крут, 27-Б, на Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», загальною площею 4508,0 м<sup>2</sup>.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 98073211 від 21.09.2017р. на ½ частину нежитлової будівлі за адресою: вул. Героїв Крут, 27-Б, на Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», загальною площею 4508,0 м<sup>2</sup>, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1358542551101.

Договір купівлі-продажу від 20.09.2017 р. (НМІ 981246) на ½ частину нежитлової будівлі за адресою: вул. Героїв Крут, 27-Б, на Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», загальною площею 4508,0 м<sup>2</sup>.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 98079398 від 21.09.2017р. на ½ частину нежитлової будівлі за адресою: вул. Героїв Крут, 27-Б, на Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», загальною площею 4508,0 м<sup>2</sup>, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1358542551101.

Договір купівлі-продажу від 20.09.2017 р. (НМІ 981240) на ½ частину нежитлової будівлі за адресою: вул. Героїв Крут, 27-Е, на Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», загальною площею 740,9 м<sup>2</sup>.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 98041222 від 21.09.2017р. на ½ частину нежитлової будівлі за адресою: вул. Героїв Крут, 27-Е, на Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», загальною площею 740,9 м<sup>2</sup>, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1302067951101.

Договір купівлі-продажу від 20.09.2017 р. (НМІ 981242) на ½ частину нежитлової будівлі за адресою: вул. Героїв Крут, 27-Е, на Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», загальною площею 740,9 м<sup>2</sup>.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 98046652 від 21.09.2017р. на ½ частину нежитлової будівлі за адресою: вул. Героїв Крут, 27-Е, на Товариство з обмеженою відповідальністю «ШТОРМ ДЖЕЙ.СІ.», загальною площею 740,9 м<sup>2</sup>, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1302067951101.

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

1. Житлові будинки - відповідно до затвердженої містобудівної документації. (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)  
Враховуючи місце розміщення об'єкту в зоні обмеження висотності забудови відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу), висоту та поверховість будівель необхідно визначити за узгодженням з Міжнародним центральним аеропортом м. Одеси згідно діючого законодавства
2. Відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й (максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки) забудова міських і сільських поселень», з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм та нормативної місткості прибудинкових майданчиків, для житлової забудови в межах проектування у тому числі необхідної кількості машиномісць, умов інсоляції та суміжної території.
3. Гранично-допустима щільність населення визначити відповідно до вимог (максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))  
п. 3.7 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень».
4. Визначити відповідно до п. 3.13 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд) й забудова міських і сільських поселень» відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, треба приймати на основі розрахунків інсоляції і освітленості відповідно до норм (розділ 10), протипожежних вимог, відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* п. 3.13, додаток 3.1(протипожежні вимоги), «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» п.4.6., ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

5. Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної (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)

документації на будівництво», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «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-Н-Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів.»; ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки.»; СНиП П-12-77 «Норми проектування. Захист від шуму», ДБН В.2.6-31:2006 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення», ДБН 8.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ».

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.

Відповідно п. 4.9 ДБН А.2.2-3-2014 проектування може виконуватись за чергами будівництва, а також із виділенням пускових комплексів, якщо це передбачено завданням на проектування. У цьому разі проектна документація на першій стадії проектування (Техніко-економічне обґрунтування, Техніко-економічний розрахунок, Ескізний проект, Проект) розробляється у цілому на об'єкт, з виділенням черг будівництва, а також пускових комплексів. Черги та пускові комплекси будівництва повинні забезпечувати санітарно- побутові умови, пожежну безпеку, охорону праці та охорону навколишнього середовища тощо. Згідно з «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів» завдання на проектування об'єктів будівництва складається з урахуванням вимог державних будівельних норм ДБН А.2.2-3:2014 "Склад та зміст проектної документації на будівництво" і затверджується замовником за погодженням із генпроектувальником (проектувальником). Проектна документація, у складі якої відповідно до завдання на проектування можуть бути передбачені черги та пускові комплекси, розробляється на об'єкт будівництва в цілому. Проектна документація стадії "Проект" або "Робочий проект" може розроблятися на окрему чергу та бути

затвердженою у встановленому порядку, якщо зазначене передбачено завданням на проектування та знайшло відображення у схваленій у встановленому порядку попередній стадії проектування: техніко-економічне обґрунтування, техніко-економічний розрахунок або "Ескізний проект".

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, ДБН В.2.1-10-2009, ДБН А.2.2-1-2003, СНиП 2.02.03. ДБН В.1.1-5-2000, ДБН В.1.1-12-2014, ДБН В.3.2-2-2009, 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.

Охоронювані зони інженерних комунікацій: відповідно до ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» додатки 8.1, 8.2, 8.3.

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 менш 3,5м, 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». Відповідно до п.2\* додатку 3.1. Протипожежні вимоги ДБН 360-92\*\* при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних машин до житлових і громадських будинків, у тому числі із вбудовано-прибудованими приміщеннями, і доступ пожежників з автодробин і автопідйомників у будь-яку квартиру чи приміщення. Відстань від краю проїзду до стін будинку, як правило, слід приймати 8-10 м для будинків 9 поверхів і вище. Ширина проїзду повинна бути не менше 3,5 м. У зоні між будинками і проїздами, а також на відстані 1,5 м від проїзду з протилежного боку будинку, не допускається розміщення огорож, повітряних ліній електропередачі і рядкового насадження дерев.

Начальник управління  
архітектури та містобудування  
(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



(підпис)

О.Д. Голованов  
(П.І.Б.)