



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

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

25.12.2019 № 01-06/330

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

№ 226

Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою:
м. Одеса, Київський район, просп. Небесної Сотні, 43, 43-А, зі знесенням
існуючих на ділянці нежитлових будівель і споруд.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Золота Осінь Плюс»
(далі – ТОВ «Золота Осінь Плюс»), юридична адреса: 65016, м. Одеса,
пров. Ванний, 5; Код ЄДРПОУ: 26417795.
(інформація про замовника)
3. Згідно з договором оренди землі від 04.11.2004 р., зареєстрованим в
реєстрі за № 2280, земельна ділянка, загальною площею 0,0996 га, що
розташована за адресою: м. Одеса, просп. Небесної Сотні (колишній
просп. Маршала Жукова), 43, надана Одеською міською радою в оренду
ЗАТ «Золота Осінь Плюс», строком на 10 років. Договір зареєстрований у

Одеському міському управлінні ОРФ УДЗК, про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 09.03.2005 р. № 040550500277.

Відповідно до додаткового договору (угоди) про поновлення та внесення змін до договору оренди землі, посвідченого 04.11.2004 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. за реєстровим № 2280, від 29.09.2016 р., зареєстрованим в реєстрі за № 2271, земельна ділянка, загальною площею 0,0996 га, кадастровий номер 5110136900:16:002:0010, що розташована за адресою: м. Одеса, просп. Небесної Сотні (колишній просп. Маршала Жукова), 43, надається Одеською міською радою, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси ТОВ «Золота Осінь Плюс», (яке утворилось у результаті реорганізації ЗАТ «Золота Осінь Плюс»), строком до 29.09.2026 р.

Згідно з інформаційною довідкою з державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, сформованою приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 04.10.2016 р., номер інформаційної довідки: 69724419, земельна ділянка, загальною площею 0,0996 га, кадастровий номер 5110136900:16:002:0010, що розташована за адресою: м. Одеса, просп. Небесної Сотні (колишній просп. Маршала Жукова), 43, надана Одеською міською радою, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «Золота Осінь Плюс», строком до 29.09.2026 р.

Цільове призначення земельної ділянки – землі громадської забудови.

Відповідно до договору оренди землі від 17.03.2017 р., зареєстрованого в реєстрі за № 569, земельна ділянка, загальною площею 0,1364 га, кадастровий номер 5110136900:16:002:0039, що розташована за адресою: м. Одеса, просп. Небесної Сотні (колишній просп. Маршала Жукова), 43-А, надана Одеською міською радою, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «Золота Осінь Плюс», строком на 10 років.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 17.03.2017 р., індексний номер витягу: 82770703, земельна ділянка, загальною площею 0,1364 га, кадастровий номер 5110136900:16:002:0039, що розташована за адресою: м. Одеса, просп. Небесної Сотні (колишній просп. Маршала Жукова), 43-А, надана Одеською міською радою, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси, є в оренду ТОВ «Золота Осінь Плюс» до 17.03.2027 р.

Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

Відповідно до рішення Одеської міської ради від 18.09.2019 р. № 5187-VII, ТОВ «ЗОЛОТА ОСІНЬ ПЛЮС» надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, цільове призначення яких

змінюється, загальною площею 0,2360 га, за адресами: м. Одеса, просп. Небесної Сотні, 43 (кадастровий номер 5110136900:16:002:0010) та просп. Небесної Сотні, 43-А (кадастровий номер 5110136900:16:002:0039), на «В.02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури».

Згідно з свідоцтвом про право власності на будівлю магазину від 01.09.2003 р., наданого на підставі установчого договору про створення ЗАТ «Золота Осінь Плюс», зареєстрованого Приморською районною адміністрацією виконавчого комітету Одеської міської ради 11.07.2003 р. № 26303264Ю0010633, ЗАТ «Золота Осінь Плюс» належить нежитлова будівля, загальною площею 230,6 м², що розташована за адресою: м. Одеса, просп. Небесної Сотні (колишній просп. Маршала Жукова), 43.

Відповідно до інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, сформованого Одеським міським управлінням юстиції 19.01.2016 р., номер інформаційної довідки: 51808056, ТОВ «Золота Осінь Плюс» на праві приватної власності, частка 1/1, належить нежитлова будівля № 501, загальною площею 503,3 м², що розташована за адресою: м. Одеса, просп. Небесної Сотні (колишній просп. Маршала Жукова), 43. Підстава виникнення права власності – протокол ТОВ «Золота Осінь Плюс» від 24.09.2015 р. № 54/09/15, рішення ПВТП «ЕКСТРА» від 24.09.2015 р. № 24/09/15.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, ділянка проектування розташована в зоні багатоквартирної житлової забудови.

Відповідно до «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, ділянка проектування розташована у зоні змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови (9-16 поверхів) – зона Ж-4, призначеної для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 9-ти до 16-ти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Документи на право користування земельною ділянкою привести у відповідність з намірами забудови.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V та «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, дана територія потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, а саме 50,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Враховуючи лист КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018 р. № 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. Гранично допустиму висоту об'єкта розрахувати з дотриманням нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», вимог п. 5.6, 5.37-5.39 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення».

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до п. 6.1.14, п. 6.1.26, п. 6.1.25, п. 6.1.28, табл. 6.2, табл. 6.3, табл. 6.4 та додатку Е.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з урахуванням вимог п. 6.2.5 та таблиці 6.3 ДБН В.2.3-18:2007 «Трамвайні та тролейбусні лінії» (із зміною № 1), п. 5.13 розділу 5 ДБН В.2.2-4:2018 «Заклади дошкільної освіти», з дотриманням існуючих протипожежних та санітарних норм.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 6.1.16, п. 6.1.17 та додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до вимог п. 6.1.23, п. 6.1.20, п. 6.1.21, п. 6.1.22, п. 6.1.24, п. 15.2, табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будівель та споруд. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом проектування та існуючими об'єктами 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 будівлями (влаштування протипожежних стін, 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 (проездів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

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

5. Планувальні обмеження прийняти відповідно до підрозділу 14.11 розділу 14 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення», 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.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 проектуванні керуватися ДБН В.1.2-4-2006 «Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони) та ДСТУ А.2.2-7:2010 «Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Загальні положення».

Відповідно до положень «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V та «Плану зонування території м. Одеси» (зонінг), затвердженого рішенням Одеської

міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII, дана територія потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, а саме 50,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів).

Враховуючи лист КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018 р. № 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.

Враховуючи розміщення на суміжній земельній ділянці дитячого дошкільного закладу № 211, розташованого за адресою: м. Одеса, просп. Небесної Сотні, 17-А, до початку проектування виконати висновок щодо впливу об'єкту, який проектується на вказаний дитячий заклад (будівлю та територію), відповідно до розділу 11, а також п. 5.13 розділу 5 ДБН В.2.2-4:2018 «Заклади дошкільної освіти».

Враховуючи те, що ділянка проектування розташована поруч з існуючою трамвайною колією (маршрут № 13), проектування об'єкту здійснювати з урахуванням п. 6.2.5 та таблиці 6.3 ДБН В.2.3-18:2007 «Трамвайні та тролейбусні лінії» (із зміною № 1).

При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлі, а також забезпечення планів евакуації. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями та поверхнями; 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. При проектуванні передбачити можливість безперешкодного проїзду пожежної техніки до об'єкту, що проектується, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на прилеглій до об'єкту території. 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 12 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами.

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 наявної містобудівної документації, з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

(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 розділом 11, розділом 10, додатком И.1, додатком И.2, додатком И.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», а також ДБН Д.2.4-16-2000 «Зовнішні інженерні мережі». Прокладку, перенесення, підключення та експлуатацію інженерних комунікацій здійснювати згідно з технічними умовами, виданими інженерними службами міста.

На вимогу необхідності виконання інженерних вишукувань керуватися ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва».

Згідно з рішенням виконавчого комітету 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 її коригування передати для внесення в базу даних ЄЦТО.

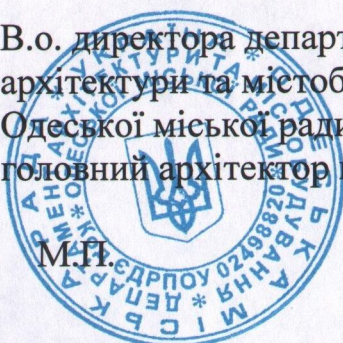
Під час будівництва об'єкту здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві» (зі зміною 1, розділ 7), а саме:

- а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контроль-геодезичне знімання планового та висотного фактичного положення споруд та підземних інженерних мереж.

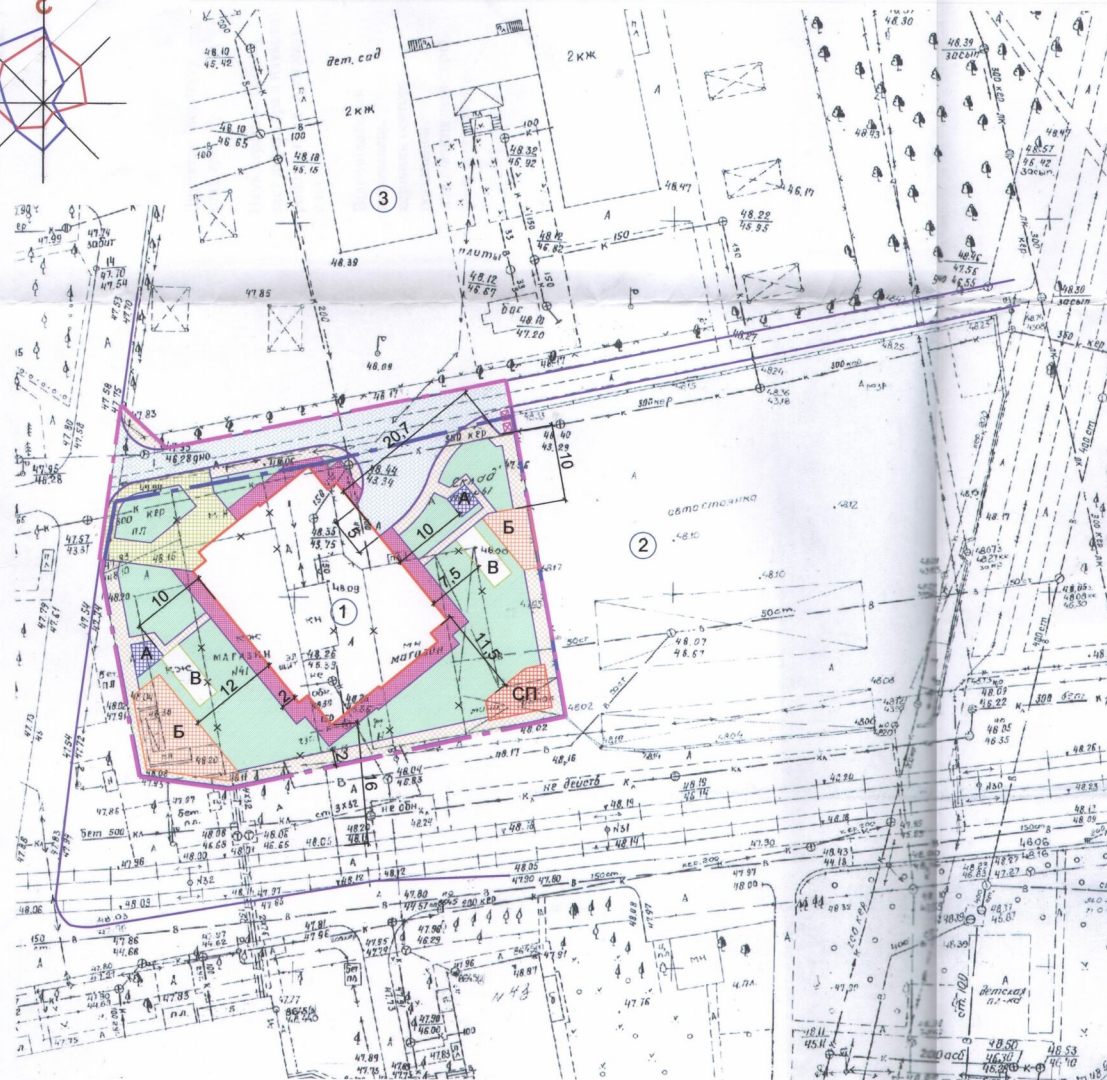
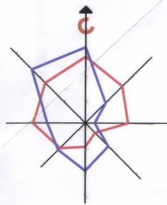
До прийняття об'єкту в експлуатацію та отримання сертифікату, результати контрольного знімання об'єкту необхідно надати до КП «Одеспроект» для внесення в базу даних ЄЦТО.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

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



М.О. Шайденко



Експлікація будівель і споруд

№ п/п.	Найменування	Кільк. эт.	Кільк. шт.	Категорія споруди і приміщення за класифікацією, затвердженною ДСР	Примітка
1	Житловий будинок	16	1	II	159 кв
2	Стоянка для автомобілів	-	1		Існуюча
3	Дитячий садок	2			Існуючий

Експлікація майданчиків

Поз.	Наименование	пл. м2
А	Майданчик для відпочинку дорослих	19.6
Б	Дитячий ігровий майданчик	137.2
В	Господарський майданчик сушка білизни	49.0
Д	Майданчик під альфатори	9.8
СП	Спортивний майданчик	39.2

Умовні позначення

Найменування	Зображення
Умова межа проект. ділянки	
Межа благоустрою	
Проектована будівля	
Існуючі будівлі зберігаються	
Існуючі будівлі зносяться	
Проїзди	

1. Всі розміри дані в метрах.

				8-005- АР		
				Нове строительство многоквартирного жилого дома по адресу: г.Одесса, Киевский район, проспект Небесная сотня, 43, 43-А.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
				Многоквартирный жилой дом		Стадия
				ГАП		Лист
				Витюк		3
				Архитектор		Листов
				Локтионова		000 "ПБК" АЛЪЯНС
				Генеральный план М 1:500		