



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)

10.09.2020

№ а-06/214

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

*№ 172*

Реконструкція нежитлових будівель під житловий будинок  
з приміщеннями громадського призначення,  
без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані.

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Реконструкція нежитлових будівель під житловий будинок з приміщеннями громадського призначення, без зміни геометричних розмірів фундаментів в плані за адресою: м. Одеса, Суворовський район, вул. Чорноморського козацтва, 108-А.  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РУНА ТАУН», код ЄДРПОУ: 43507862. Місцезнаходження юридичної особи: 65013, Одеська обл., м. Одеса, вул. Чорноморського козацтва, будинок 108-А.  
(інформація про замовника)

3. Згідно з ч. 4 ст. 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів в плані, а також комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду відповідно

до містобудівної документації на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності можуть здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.

Договір про купівлю-продаж нежитлових будівель та передавальних пристроїв, місто Одеса, двадцять дев'ятого грудня дві тисячі першого року. Зареєстровано в реєстрі за № 10460.

Рішення № 1 засновника ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РУНА ТАУН» від 10 лютого 2020 року, яким затверджений перелік та вартість майна, яке вносить до Статутного капіталу Товариства: Засновник (Учасник) **Оберемок Олексій Олексійович** передає нерухоме майно, а саме: нежитлові будівлі, що за адресою: Одеська обл., місто Одеса, вулиця Чорноморського козацтва, будинок 108-А, загальною площею 2773 кв.м, відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна: цех Б загальною площею 876,5 кв.м; цех Б1 загальною площею 355 кв.м; цех Б2 загальною площею 728,8 кв.м; склад В загальною площею 416 кв.м; склад «В1» загальною площею 359,4 кв.м; сарай «В2» загальною площею 11,8 кв.м; електрощитові О загальною площею 3,2 кв. м; сарай О1 загальною площею 22,3 кв.м; огорожа «4». Зареєстровано в реєстрі за № 157.

Акт приймання-передачі майна, Місто Одеса, 18 лютого дві тисячі двадцятого року про наступне: **Оберемок Олексій Олексійович** передав, а Товариство з обмеженою відповідальністю «РУНА ТАУН» прийняло наступне нерухоме майно, яке знаходиться за адресою: місто Одеса, вулиця Чорноморського козацтва, 108-А: - нежитлові будівлі, а саме: цех лит. «Б» - 876,5 кв.м; цех лит. «Б1» - 355 кв.м; цех лит. «Б2» - 728,8 кв.м; склад «В» - 416 кв.м; склад «В1» - 359,4 кв.м; сарай «В2» - 11,8 кв.м; електрощитові «О» - 3,2 кв. м; сарай «О1» - 22,3 кв.м; огорожа «4», загальна площа 2773 кв.м, що належить **Оберемок Олексію Олексійовичу** на підставі Договору купівлі-продажу нежилых будівель та передавальних пристроїв, зареєстрованого в реєстрі за № 10460, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу **Носенко Олександром Володимировичем**, 29 грудня 2001 року (зареєстровано в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 24 січня 2018 року; номер запису про право власності 24552087. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1470591851101). Акт зареєстровано в реєстрі за №№ 202, 203.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності. Індексний номер витягу: 201588115; Дата, час формування: 24.02.2020 16:41:57. Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1470591851101; Ні; Опис об'єкта: загальна площа (кв.м): 2773; Адреса: Одеська обл., м. Одеса, вулиця Чорноморського козацтва, будинок 108-А. Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна. Складова частина об'єкта нерухомого майна: цех, Б; Опис складової частини: Загальна площа (кв.м): 876,5; Складова частина об'єкта нерухомого майна: цех, Б1; Опис складової частини: Загальна площа (кв.м): 355; Складова частина об'єкта нерухомого майна: цех, Б2; Опис складової частини: Загальна площа (кв.м): 728,8; Складова частина об'єкта нерухомого майна: склад, В; Опис складової частини: Загальна площа (кв.м): 416; Складова частина об'єкта

нерухомого майна: склад, В1; Опис складової частини: Загальна площа (кв.м): 359,4; Складова частина об'єкта нерухомого майна: сарай, В2; Опис складової частини: Загальна площа (кв.м): 11,8; Складова частина об'єкта нерухомого майна: електрощитові, О; Опис складової частини: Загальна площа (кв.м): 3,2; Складова частина об'єкта нерухомого майна: сарай, О1; Опис складової частини: Загальна площа (кв.м): 22,3; Складова частина об'єкта нерухомого майна: огорожа, 4.  
**Актуальна інформація про право власності. Номер запису про право власності: 35638977. Дата, час державної реєстрації: 18.02.2020 17:47:21.**  
Державний реєстратор: Голубенко Аліна Вікторівна, Виконавчий комітет Южненської міської ради, Одеська обл.; Підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі майна, серія та номер: 202, 203, виданий 198.02.2020, видавник: приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Осінцева В.М.; Рішення засновника, серія та номер: 1, виданий 10.02.2020, видавник: ТОВ «РУНА ТАУН»; Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 51296871 від 24.02.2020 16:36:48, Голубенко Аліна Вікторівна, Виконавчий комітет Южненської міської ради, Одеська обл.; Форма власності: приватна; Розмір частки: 1/1; Власники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РУНА ТАУН», код ЄДРПОУ: 43507862, країна реєстрації: Україна.

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI - зона громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування. Згідно з «Планом зонування території (зонінг) м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316-VII - проектна громадська зона Г-п, де можливо розміщення будівель змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання.  
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

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

1. Гранично допустиму висоту об'єкту, що проектується прийняти з боку житлового сектору від +15,00 метрів, але не більш ніж +21,00 метрів. При цьому гранично допустима висота об'єкту повинна бути уточнена з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», за умови вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, вимог таблиці 7.1. ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будівлі. Загальні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Не змінюється. Визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».  
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням вимог ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

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

4. Розмістити об'єкт, у т.ч. приямки, дренажі, оглядові колодці і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та по за межами охоронних зон інженерних комунікацій.

При проектуванні урахувати побутові, санітарні та протипожежні розриви від існуючих будівель та споруд відповідно до вимог п.15.2.2, таблиці 15.2 (вимоги до протипожежних відстаней) 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. Загальні вимоги», із визначенням ступеню вогнестійкості. З метою виключення спірних питань з реконструкції об'єкту та не залучання департаменту архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення узгодити з власниками будівель, розташованих на суміжних з об'єктом проектування земельних ділянках.

Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках будівель та споруд житлового сектору, до початку проектування виконати висновок щодо впливу об'єкту, який проектується, на оточуючу забудову, а також щодо впливу на об'єкт, що проектується розташованих на суміжних ділянках виробничих об'єктів, у т.ч. на умови інсоляції, відповідно до п. 10.2, п.10.4 ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будівлі. Загальні положення» та збереження стійкості конструкцій.

Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом та існуючими об'єктами. А саме: додержанням протипожежних відстаней між існуючими об'єктами на суміжних земельних ділянках та запроектованим об'єктом; 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).

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

5. При розробці проектної документації об'єкту, у її складі необхідно розробити паспорт опорядження та фарбування фасадів будівлі, який необхідно узгодити згідно з чинним порядком.

Проектну документацію розробляти, погодити та затвердити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність». Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Порядком розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», затвердженим Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства

України від 16.05.2011 р. № 45, «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В. 2.3-5:2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами № 1) 2009 р. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва». При проектуванні керуватися ДСТУ Б.А.2.2-7:2010 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів».

До початку будівництва виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 12 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту території від підтоплення ґрунтовими водами.

Інженерні вишукування виконати відповідно до вимог управління інженерного захисту територій та розвитку узбережжя Одеської міської ради.

Запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог п.10.8 (Споруди та підприємства для зберігання та обслуговування транспортних засобів) ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

Передбачити заходи щодо благоустрою прилеглої території згідно з «Правилами благоустрою території міста Одеси», затверджених рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011 року № 16313-V, із змінами та доповненнями 2012 р.. Передбачити відновлення пошкодженого покриття тротуарів та проїзної частини в межах благоустрою, зовнішнє освітлення прилеглої території.

Розробити схему транспортного руху у межах ділянки, відокремити людські потоки від транспортних шляхів; запроектувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

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

(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. Передбачити перенесення діючих інженерних підземних та наземних комунікацій на нормативну відстань від об'єкта що проектується, згідно з технічними умовами наданими інженерними службами. Охоронні зони інженерних комунікацій та відстані від об'єкта до існуючих мереж необхідно передбачити згідно з додатком И.1 ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій витримати ти згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 р. № 32, ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», ДБН В.2.5-20:2001 «Газопостачання», та інші.

Враховувати вимоги Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 р. № 32 та наказу від 27.06.2008 р. № 190 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Правил користування системи централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України».

На вимогу необхідності виконання інженерних вишукувань керуватись ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».

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» (змiна 1, розділ 7), а саме:

- а) геодезичний контроль споруд та інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контрольно-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.

(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



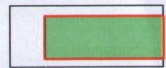
М.П.

М.О. Шайденко

# Ситуаційна схема М1:2000



## Умовні позначення:



-ділянка проектування

20-21/0-14-МР

м.Одеса, Суворівський район,  
вул. Черноморського Козацтва 108-А

Зм.	Кільк.	Лист	№Док.	Підп.	Дата				
						Реконструкція	Стадія	Лист	Листів
							МР	2	
Ситуаційна схема						ТОВ "Студія архітектури та дизайну "Апельсин"			