



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

04.12.20 № 2113/411/3111  
на № 3111-2628  
ст

пані Катерині

За дорученням першого заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянуто Ваш інформаційний запит, що був надісланий через сайт «Доступ до Правди» 01.12.2020 р. (вх. № ЗПІ-2628 від 01.12.2020 р.) стосовно надання інформації та відповідних документів щодо забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, м. Одеса, вул. Геранієва, 8.

У межах компетенції (стосовно питання № 4) повідомляємо, що в департаменті зареєстровані містобудівні умови та обмеження № 01-06/163 від 14.08.2018 р. для проектування об'єкта будівництва - нове будівництво адміністративної-побутової будівлі. Замовник – ТОВ «ОДЕСЬКА ВИРОБНИЧА КОМПАНІЯ».

Додаток: копії вищевказаних містобудівних умов та обмежень на 3-х арк. (формат А-4).

З повагою,

в. о. директора департаменту

М.О. Шайденко



✉ 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)

14.08.18 № 01-06/163

Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва

*н 163*

Нове будівництво адміністративної – побутової будівлі.  
(назва об'єкту будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво адміністративної – побутової будівлі, зі знесенням існуючих на ділянці будівель котельної літ. «А» та складу літ. «Б, В, Г», за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Геранієва, 8.  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ОДЕСЬКА ВИРОБНИЧА КОМПАНІЯ» (далі - ТОВ «ОДЕСЬКА ВИРОБНИЧА КОМПАНІЯ».  
Юридична адреса: 65048, м. Одеса, вул. Геранієва, 8.  
(інформація про замовника)

3. Згідно з договором оренди землі від 03.08.2018 р., зареєстрованим у реєстрі за № 1716, земельна ділянка, загальною площею 0,3334 га, кадастровий номер 5110136900:11:003:0013, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Геранієва, 8, надана в оренду ТОВ «ОДЕСЬКА ВИРОБНИЧА

024305

КОМПАНІЯ»; строком на 20 років. Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови. Вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – В.03.10 Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку).

Рішення Одеської міської ради від 18.07.2018 р. № 3521-VII затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, площею 0,3334 га, за адресою: м. Одеса, вул. Геранієва, 8, 8-А, надання її в оренду ТОВ «ОДЕСЬКА ВИРОБНИЧА КОМПАНІЯ» строком на 20 років та присвоєно нову адресу: м. Одеса, вул. Геранієва, 8.

Згідно з свідоцтвом від 08.02.2018 р., зареєстрованим у реєстрі за № 708, ТОВ «ОДЕСЬКА ВИРОБНИЧА КОМПАНІЯ» на праві приватної власності належить будівля котельної літ. «А», загальною площею 188,7 м<sup>2</sup>, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Геранієва, 8-а.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Янковською О.С. 08.02.2018 р., індексний номер витягу: 113389354, ТОВ «ОДЕСЬКА ВИРОБНИЧА КОМПАНІЯ» на праві приватної власності, частка 1/1, належить будівля котельної, загальною площею 188,7 м<sup>2</sup>, що розташована за адресою: м. Одеса, Геранієва, 8-а. Складові частини об'єкта нерухомого майна: склад – літ. «Б», площею 22,2 м<sup>2</sup>, склад – літ. «В», площею 140,8 м<sup>2</sup>, склад – літ. «Г», площею 14,6 м<sup>2</sup>.

Згідно з договором купівлі-продажу від 27.12.2017 р., зареєстрованого у реєстрі за № 3420 та договором про повний розрахунок від 28.12.2017 р., зареєстрованого в реєстрі за № 3543, ТОВ «ОДЕСЬКА ВИРОБНИЧА КОМПАНІЯ» на праві приватної власності належить індивідуально визначене майно комунальної власності у вигляді нежитлове приміщення № 101, розташованого за адресою: м. Одеса, вул. Геранієва, 8, загальною площею 287,6 м<sup>2</sup>.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. 29.12.2017 р., індексний номер витягу: 109605397, нежитлове приміщення № 101, загальною площею 287,6 м<sup>2</sup>, яке розташоване за адресою: м. Одеса, вул. Геранієва, 8, належить на праві приватної власності, частка 1/1, ТОВ «ОДЕСЬКА ВИРОБНИЧА КОМПАНІЯ».

ТОВ «БЮРО КОНСАЛТ СЕРВІС» надано висновок від 14.02.2018 р. № 6602-18 щодо технічної можливості об'єднання об'єктів нерухомого майна за адресою: м. Одеса, вул. Геранієва, 8 та 8-а, які належать ТОВ «ОДЕСЬКА ВИРОБНИЧА КОМПАНІЯ», а саме: будівлі котельної

літ. «А», загальною площею 476,3 м<sup>2</sup>, основною площею 212,3 м<sup>2</sup> та складу літ. «Б, В, Г», що складає одиницю, під адресом: м. Одеса, вул. Геранієва, 8. Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованого КП «Реєстраційна служба Одеської області» 20.02.2018 р. індексний номер витягу: 114645814, ТОВ «ОДЕСЬКА ВИРОБНИЧА КОМПАНІЯ» на праві приватної власності, частка 1/1, належить нежитлова будівля котельної, загальною площею 476,3 м<sup>2</sup>, яка розташована за адресою: м. Одеса, вул. Геранієва, 8, що в цілому складається з нежитлової будівлі котельної літ. «А» та складів літ. «Б, В, Г».

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Геранієва, 8, розташована в зоні багатоквартирної житлової забудови.

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, вул. Геранієва, 8, розташована в зоні інженерної інфраструктури (ІН-2), де одним із супутніх видів використання території даної зони є розташування адміністративних об'єктів, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.

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.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення». Згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленим УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році, дана територія потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинна перевищувати 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів).

(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 «Пожежна 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» та ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення». 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 (проїздів) 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. 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 маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», 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 теплоізольованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожезна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожезна 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. Враховуючи безпосередню близькість існуючої житлової забудови, вікна якої орієнтовані на об'єкт проектування, вважаємо за доцільне виконати висновок щодо впливу об'єкту, що проектується на умови інсоляції вказаних вище будівель. 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. Згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленим УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році, дана територія потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинна перевищувати 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів).

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.

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 зніманню 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)

В.о. начальника управління  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради



М.О. Шайденко