



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

*17.02.21* № *01-13/39/зп*

на № *ЗКП-147* от \_\_\_\_\_

Катерині

foi+request-81228-4905b94e@dostup.pravda.com.ua

За дорученням першого заступника міського голови департаментом архітектури та містобудування в межах компетенції розглянуто Ваш запит від 16.02.2021 р. № 01-13/К-39/зп (вх.№ЗП-147 від 15.02.2021 р.), щодо надання публічної інформації стосовно земельної ділянки за адресою: м. Одеса, вул. Прохоровська, 40.

В межах компетенції повідомляємо, що департаментом архітектури та містобудування надані містобудівні умови та обмеження за №01-06/56 від 13.04.2018 р. на будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами, об'єктами соціально-побутового призначення та реконструкцією нежитлових приміщень їдальні та клубу без зміни зовнішніх геометричних параметрів фундаментів у плані під дитячий дошкільний навчальний заклад за вказаною адресою. Замовник ТОВ «Одеський механічний завод».

Надаємо копії що запитуються.

Додаток: 3 аркуші формату А4.

В.о. директора департаменту

Т. С. Боринська



✉ 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

19.04.2018 № 01-06/56

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

*N 101*

будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами,  
об'єктами соціально-побутового призначення та реконструкцією нежитлових  
приміщень їдальні та клубу без зміни зовнішніх геометричних параметрів  
фундаментів у плані під дитячий дошкільний навчальний заклад .  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами,  
вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)  
об'єктами соціально-побутового призначення за адресою: вул. Прохоровська, 40 та  
реконструкцією нежитлових приміщень їдальні та клубу без зміни зовнішніх  
геометричних параметрів фундаментів у плані під дитячий дошкільний навчальний  
заклад за адресою: вул. Прохоровська, 40-а
2. Товариство з додатковою відповідальністю «Одеський механічний завод»,  
(інформація про замовника)  
розташоване за адресою: 65005, м. Одеса, вул. Прохоровська, 40,  
ідентифікаційний код 14311695, дата і номер запису в єдиному державному реєстрі  
юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про проведення останньої  
реєстраційної дії: 1 556 145 0000 062285 від 27.04.2017р., індивідуальний  
податковий номер 143116915525.
3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з договором оренди землі  
відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на  
місцевому рівні)  
- для будівництва та експлуатації багатоквартирних житлових будинків та  
обслуговуючої інфраструктури на земельну ділянку площею 3,4984 га, за адресою:  
вул. Прохоровська, 40, кадастровий номер 5110137300:29:002:0011.

Функціональне призначення відповідно до Генерального плану м. Одеси, затвердженого рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р. – територія багатоквартирної житлової забудови за рахунок реконструкції територій. Відповідно плану зонування території (зонингу), затвердженого рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 року – зона Ж-5п, проектні зони змішаної забудови. Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище п'яти, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення).

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 109412930 від 28.12.2017р. на нежитлові будівлі та споруди, загальною площею 22892,8 м<sup>2</sup>, за адресою: вул. Прохоровська, 40, на Товариство з додатковою відповідальністю «Одеський механічний завод», реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1452179451101.

Договір купівлі-продажу від 25.05.2017 р. (НМО 335183) нежитлових приміщень ідальні та клубу за адресою: вул. Прохоровська, 40-а на Товариство з додатковою відповідальністю «Одеський механічний завод», загальною площею 1215,6 м<sup>2</sup>.

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

1. Житлові будинки - 16 поверхів, висота становить до 53,0 м. Паркінги підземні (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах) висота – 3,0м. Дитячий дошкільний заклад – двоповерховий, висота до 11,0 м.
2. Відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й 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» і становить 450 люд/га.
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. Ділянка розташована в зоні обмеження висотності забудови +150 м (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)

відносно Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу).

Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування й забудова міських і сільських поселень» (п. 7.32), 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 II-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.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів» зі змінами, 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», ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт».

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.

6. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань здійснювати (охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, 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.

Ці містобудівні умови і обмеження надані на заміну містобудівних умов і обмежень №01-10/80г від 05.04.2018р., що втратили чинність.

Перший заступник  
начальника управління  
архітектури та містобудування  
(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



М.О. Шайденко  
(П.І.Б.)



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 управління архітектури та містобудування Одеської міської ради

18.07.2019 № 01-06/56

Додаток

до містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва від 13.04.2018 року № 01-06/56, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 13.04.2018р. № 01-06/56

На виконання листа ТДВ «Одеський механічний завод» від 17.07.2019р. №82 про внесення змін у раніше надані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва від 13.04.2018 року № 01-06/56, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 13.04.2018р. № 01-06/56 на об'єкт «будівництво багатоповерхового житлового комплексу з підземними паркінгами, об'єктами соціально-побутового призначення та реконструкцією нежитлових приміщень їдальні та клубу без зміни зовнішніх геометричних параметрів фундаментів у плані під дитячий дошкільний навчальний заклад», за адресою: вул. Прохоровська, 40-а, а саме: у п. 1 розділу «Містобудівні умови та обмеження» читати наступним чином:

1. Житлові будинки - висота становить до 55,0м. Паркінги підземні висота – 3,0м.  
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

Дитячий дошкільний заклад – двоповерховий, висота до 11,0м.

Додаток є невід'ємною частиною містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту будівництва від 13.04.2018 року № 01-06/56, які затверджені наказом управління архітектури та містобудування Одеської міської ради від 13.04.2018р. № 01-06/56.

В.о. директора департаменту  
управління архітектури та  
містобудування



М.О. Шайденко