



ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА

**ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ  
(ДАМ)**

вул. Гоголя, 10, м. Одеса, 65082, тел. (048) 723-07-35; тел. (048) 723-03-38;  
e-mail: [uag3@omr.gov.ua](mailto:uag3@omr.gov.ua), web: <http://ombk.odessa.ua>  
Код згідно з ЄДРПОУ 02498820

2019.24 № 01-13/372/ЗП

на № 01-13/114

гр. Катерині

E-mail: [foi+request-97629-b92d134b@dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-97629-b92d134b@dostup.pravda.com.ua)

Шановна пані Катерино!

За дорученням першого заступника Одеського міського голови, департаментом архітектури та містобудування Одеської міської ради (далі - департамент) розглянутий Ваш інформаційний запит від 15.12.2021 р., який надійшов на електронну адресу Департаменту з питань звернення громадян Одеської міської ради 16.12.2021 р. вх. № ЗП-1177 (вх. ДАМ від 20.12.2021 р. № 01-13/372/ЗП), з питання надання копії містобудівних умов та обмежень за адресою: м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, 115, кадастровий номер земельної ділянки: 5110137500:26:010:0021.

В межах компетенції повідомляємо, що за інформацією архіву та відділу загального листування департаменту, 29.11.2019 р., за зверненням замовника – ТОВ «ПІВДЕННА ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ», департаментом були підготовлені та надані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва № 01-06/300 (арх. № 228), на проектування будівництва апартаментів з вбудовано-прибудованим адміністративним та торговельними приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Велика Арнаутська, 115, зі знесенням існуючих на ділянці нежитлових будівель. Копія містобудівних умов та обмежень, додається.

Слід зазначити, що містобудівні умови та обмеження є документом, в якому вказані умови та обмеження, якими повинні керуватися проектувальники при складанні завдання на проектування і розробці проектної, робочої, проектно-кошторисної та науково-дослідницької документації, і не є документом, який дозволяє проведення робіт з будівництва, реконструкції, реабілітації тощо.

Перевірити відповідність розробленої проектної документації, виданим вихідним даним на проектування, у тому числі і містобудівним умовам та обмеженням, департамент не має повноважень, оскільки, відповідно з ч. 6 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» – проектна документація на будівництво об'єктів не

потребує погодження державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами, юридичними особами, утвореними такими органами.

Додаток: на 4 аркуші (формат - А-4).

З повагою,  
в.о. директора департаменту –  
головного архітектора міста



Тетяна БОРИНСЬКА

Ірина ОРЛОВСЬКА  
723-02-11



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)

29.11.2019 № 01-06/300

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

*№ 228*

*Будівництво апартаментів з вбудовано – прибудованими адміністративними та торговельними приміщеннями та підземним паркінгом.*

(назва об'єкту будівництва)

**Загальні дані:**

1. *Будівництво апартаментів з вбудовано – прибудованими адміністративними та торговельними приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, вул. Велика Арнаутська, 115, зі знесенням існуючих на ділянці нежитлових будівель.*

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. *Товариство з обмеженою відповідальністю «ПІВДЕННА ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ» (далі – ТОВ «ПІВДЕННА ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ»), код ЄДРПОУ: 42182040.*

(інформація про замовника)

3. *Згідно з договором оренди землі від 08.11.2019 р., зареєстрованим в реєстрі за № 699, земельна ділянка, загальною площею 0,1884 га,*

кадастровий номер - 5110137500:30:004:0007, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, 115, надана Одеською міською радою, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «ПІВДЕННА ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ», строком на 5 років, для будівництва, подальшої експлуатації та обслуговування адміністративно-офісної будівлі з об'єктами торгівельної інфраструктури та паркінгу.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. 08.11.2019 р., індексний номер витягу: 188147066, земельна ділянка, загальною площею 0,1884 га, кадастровий номер - 5110137500:30:004:0007, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, 115, надана Одеською міською радою, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади м. Одеси, в оренду ТОВ «ПІВДЕННА ФІНАНСОВО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ», строком до 08.11.2024 р., для будівництва, подальшої експлуатації та обслуговування адміністративно-офісної будівлі з об'єктами торгівельної інфраструктури та паркінгу.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, сформований 19.11.2019 р., номер витягу: НВ-5112376962019.

Цільове призначення – 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).

Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

р ава власності с о мованого Точилівською сільською в  
А нсР ь )аоло у ко т 11.2 ізі ьзоб к  
9 7 ,з іТФчв Ф ЕЛ  
КОМПА Я / ал  
н ж тлө ал пл 2 ах  
в . 1 .  
«Г ал пл у . » ж ям  
О і . 3 № 6 V я  
О . к 115 ах  
м  
т ч ал «Ц ал ал , пл  
х р з  
3 им  
ш ям ої 9. 2 № 3 -V  
я : А к 1  
ал Г 1) щ

008255



змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання, а також готелів магазинів, тощо, у межах історичного ареалу «Центральний історичний ареал», у комплексній охоронній зоні історичного центру міста.

Згідно з «Історико - архітектурним опорним планом, проекту зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженим наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, 115, розташована в межах Центрального історичного ареалу м. Одеси, на території комплексної охоронної зони, тому параметри використання цієї зони повинні відповідати Розділам V-VI вищевказаної науково-проектної документації. При цьому, нежитлова будівля за адресою: м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, 115 не є пам'яткою архітектури та містобудування.

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 об'єкту розрахувати відповідно до вимог ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з урахуванням нормативного часу інсоляції прилеглої забудови та положень «Історико - архітектурного опорного плану, проекту зон охорони та визначення меж історичних ареалів м. Одеси», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, відповідно до якого, у Центральному історичному ареалі гранична висота нових будівель і споруд, що виходять на червоні лінії вулиць, не повинна перевищувати 18,6 метрів, а висота акцентних будівель на розі кварталів – не вище 21,3 метрів. Гранична висота нових будівель, які розміщуються у глибині кварталів, має визначатися у складі відповідної розробленої науково-проектної документації, таким чином, щоб видима з вулиці проекція верхньої частини фасаду нової будівлі за висотою становила не більш ніж 62% висоти фасаду будівлі, яка виходить на червону лінію вулиці. -

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

2. Відповідно до вимог розділу 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі», додатку Е.4

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», з дотриманням існуючих санітарних та протипожежних норм.  
(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 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», п. 5 ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», 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, що проектується, 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 будівлі, 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 (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. 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.2.2-20-2008 «Готелі» (зі зміною № 1), 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.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», 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 «Пожжежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна 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 проектною 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 проектною документації об'єктів. Загальні положення».

Враховуючи те, що відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08, зазначений вище земельна ділянка розташована у межах історичних ареалів та комплексної охоронної зони історичної забудови центральної частини міста, але нежитлові будівлі за адресою: м. Одеса, вул. Велика Арнаутська, 115 не є пам'яткою архітектури та містобудування, проектні рішення з будівництва об'єкта необхідно узгодити з органами з питань охорони об'єктів культурної спадщини відповідно до чинного законодавства.

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 вищевказана земельна ділянка потрапляє в зону з обмеженою висотністю забудови, а саме 150,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів).

Враховуючи розміщення на суміжних земельних ділянках малоповерхової житлової забудови, до початку проектування виконати висновок щодо впливу об'єкту, який проектується на оточуючу забудову, у т.ч. на умови її інсоляції.

На етапі проектування розробити науково-проектну документацію, у складі якої має бути визначена гранично допустима висота об'єкту проектування, відповідно до «Історико-архітектурного опорного плану, проекту зон охорони, визначення границь історичних ареалів», затвердженого наказом Міністерства культури та туризму України від 20.06.2008 р. № 728/0/16-08. При розробці проектною 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 поверхами; 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 прилеглий 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 Б.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.

(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)

б. 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. При необхідності проведення розкопок отримати дозвіл відповідно до чинного законодавства.

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 проектування 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)

Ці містобудівні умови та обмеження надані відповідно до: ч. 3 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон), зміни в який були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України по удосконаленню містобудівної діяльності», та набули чинність 10.06.2017 р. та Додатком до «Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 р. № 135, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 р. за № 714/30582, а також листа Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.11.2017 р. № 8/14.3-1000-17.

Містобудівні умови та обмеження є чинними: до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника, згідно з ч. 8 ст. 29 Закону, який зазначений вище.

В.о. директора департаменту  
архітектури та містобудування  
Одеської міської ради –  
головний архітектор міста  
М.О. Шайденко



2019 р.