



☒ 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 _____

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

20.12.2017

№ 01-06/217

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

№ 272

**Двосекційний житлово – готельний комплекс з апартаментами та
офісними приміщеннями у 1-му поверсі і підземним паркінгом**
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво. м. Одеса, Приморський район, пров. Ванний, 5-г, Фонтанська дорога (вулиця Перскопської дивізії), земельна ділянка 101/1.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ДІКОМ ІНВЕСТ», 65063, м. Одеса, провулок 2-ий Артилерійський, 6, код ЄДРПОУ: 41339988; та Колесник Вікторія Олександрівна, ідентифікаційний номер: 3510610986, паспорт КМ 769298, виданий Шевченківським ВМ Приморського РВ ОМУ УМВС України в Одеській області 28.03.2012 р., яка проживає за адресою: м. Одеса, пров. Кримський, будинок 14. Договір про спільну діяльність від 04.10.2017р., зареєстрований в реєстрі за № 1756.
(інформація про замовника)

3. Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489 – VI територія житлово - громадської забудови, в зоні громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування. Згідно з «Планом зонування території (зонінгом) м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 19.10.2016 р. № 1316 – VII - територія громадських зон, Г-2 – ділова зона, яка призначена для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів). В громадських зонах також можуть розташовуватись житлові будинки. До переважних видів використання території входять також будівлі змішаного використання, з житловими приміщеннями у верхніх поверхах. Відповідно до «Детального плану території у межах пров. Ванний, Фонтанська дорога, вул. Красних Зорь у м Одесі», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6938 – VI, земельна ділянка розташована в зоні –О-1 – зона загальноміського центру. До переважних видів використання території входять готелі, багатоквартирні житлові будинки, тощо.

Згідно Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, індексний номер витягу: 56119288 від 01.09.2017р., реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1341076851101, земельна ділянка, кадастровий номер: 5110137500:54:006:0360, цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка, площа - 0,0664 га, номер запису про інше речове право: 22134880, вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки, розташованою за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога (вулиця Перекопської дивізії), земельна ділянка 101/1, орендар: Колесник Вікторія Олександрівна, ідентифікаційний номер: 3510610986, паспорт КМ 769298, виданий Шевченківським ВМ Приморського РВ ОМУ УМВС України в Одеській області 28.03.2012 р., орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста Одеси; Договір оренди землі від 31.08.2017р., зареєстрований в реєстрі за № 2011. Строк дії договору: 15 (п'ятнадцять) років.

Згідно Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, індексний номер витягу: 96029991 від 01.09.2017р., реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 664577151101, земельна ділянка, кадастровий номер: 5110137500:54:006:0322, цільове призначення: для будівництва і обслуговування інших будівель громадської забудови, площа - 0,1116 га, номер запису про інше речове право: 22119585, вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки, розташованою за

адресою: м. Одеса, пров. Ванний, 5-г, орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «ДКОМ ІНВЕСТ», 65063, м. Одеса, провулок 2-ий Артилерійський, 6, код ЄДРПОУ: 41339988, орендодавець: Одеська міська рада, що діє від імені та в інтересах Територіальної громади міста Одеси; Договір оренди землі від 31.08.2017р., зареєстрований в реєстрі за № 2004. Строк дії договору: договір укладено терміном до 24.02.2022р. (двадцять четвертого лютого дві тисячі двадцять другого) року (в тому числі на період будівництва до 31.12.2017р. (тридцять першого грудня дві тисячі сімнадцятого року) для проектування, будівництва, подальшої експлуатації та обслуговування готелю, для організації будівництва і благоустрою прилеглої території.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Умовна висота 36,8 метрів. Граничнодопустиму висотність визначити згідно вимог ДБН 360-92**, за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд.

(графічнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням вимог ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», Згідно з містобудівним розрахунком - 50%.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Визначити проектною документацією у відповідності до табл. 2.1 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень».

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

4. Розмістити об'єкт, у т.ч. й 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, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

При проектуванні урахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих будівель та споруд 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.

(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.

Забезпечити виконання вимог Водного кодексу України.

Земельні ділянки використовувати в межах вимог встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Привести у відповідність цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 5110137500:54:006:0360) до намірві забудови.

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», ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В. 2.3-5:2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», 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 9 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», 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. 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; _____ (плапувальні 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 перепесення 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 додатками 8.1, 8.2 Р ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроєктованих інженерних комунікацій витримати ти згідно ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», 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.

Здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно ДБН В.1.3-2-2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в:

- а). геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам;
- б) виконавчому геодезичному зніманні планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до КП «Одеспроект».

Розробити схему транспортного руху у межах ділянки, відокремити людські потоки від транспортних шляхів; запроєктувати нормативну кількість місць для паркування автотранспорту відповідно до вимог нової редакції п.п. 7.5, таблиці 7.4 б ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», зміна № 4 якого була затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.06.2011 р. № 67 та набули чинність 01.10.2011 р. Забезпечити доступність об'єкта та

прилеглої території для інвалідів і інших маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».

Враховувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», 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». Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А. 2-1-1 (із змінами та доповненнями).

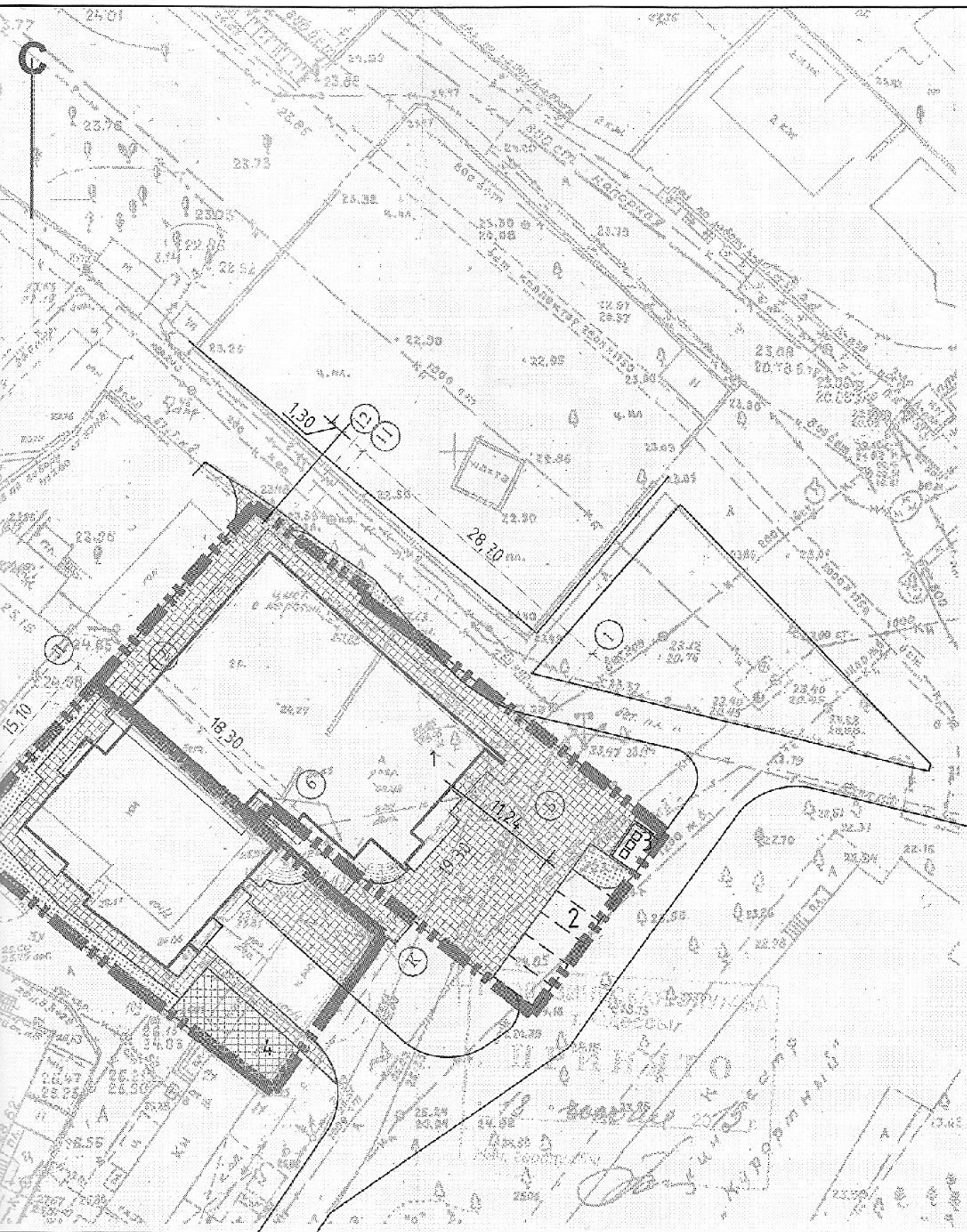
(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Ці містобудівні умови та обмеження надані замість містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки № 27 (01-06/47) від 03.03.2017 р., які втратили чинність.

Перший заступник
начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради



М.О. Шайденко



Номер	1
наименование	2
план	3
	4



ИЗМ.	
ГИП	
ГАП	
Разр.	