



✉ 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

№ 0-17/31

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

Будівництво багатоквартирного житлового будинку.  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою:  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)  
вул. Космонавтів, 23-К.
2. якого зареєстровано за адресою:  
(інформація про замовника)  
реєстраційний номер облікової картки платника податків \_\_\_\_\_
3. Цільове призначення земельної ділянки згідно з договором оренди землі  
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації  
на місцевому рівні)  
від 07.02.2017р. – для експлуатації та обслуговування офісної будівлі, земельна  
ділянка, площею 0,1266 га, за адресою: вул. Космонавтів, 23-К, кадастровий  
номер 5110137300:63:002:0025, на  
Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію  
іншого речового права, номер витягу 106695796 від 07.12.2017р. на земельну  
ділянку площею 0,1266 га, за адресою: вул. Космонавтів, 23-К, кадастровий  
номер 5110137300:63:002:0025, цільове призначення земельної ділянки – для  
будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, категорія  
земель – землі житлової та громадської забудови, реєстраційний номер об'єкту  
нерухомого майна 1431121051101 на  
Свідоцтво про право на спадщину за законом від 11.05.2011р. на нежитлові

приміщення, загальною площею 257,0 м<sup>2</sup>; за адресою: вул. Космонавтів, 23-К, на (бланк ВРК 627774). Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, номер витягу 104672733 від 22.11.2017р. на нежитлові приміщення, загальною площею 257,0 м<sup>2</sup>; за адресою: вул. Космонавтів, 23-К, реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 1415110851101 на

Функціональне призначення відповідно до Генерального плану м. Одеси, затверджений рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р. - передбачено розміщення 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 змішаної житлової забудови та громадської забудови Ж-3, Зона призначена для розташування багатоквартирних від 4-х до 10-ти поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення. Зона формується, в основному, навколо центру міста на територіях існуючої сельбищної зони та в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Згідно зі ст. 91, 96 Земельного кодексу України власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням. Необхідно привести у відповідність цільове призначення земельної ділянки з функціональним призначенням об'єкту будівництва з урахуванням містобудівної документації, відповідно до чинного законодавства.

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

1. Висота багатоквартирного житлового будинку відповідно містобудівного (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах) розрахунку - до 22,0 м (5 поверхів та цокольний поверх); при подальшому проектуванні визначити відповідно до затвердженої містобудівної документації, та вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», а також з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1. ДБН В.1.1-12-2014 «Будівництво у сейсмічних районах України» та таблиці 2, ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення».
2. Відповідно до вимог п. 6.1.14 та табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» (максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки) збудова територій».
3. Відповідно до вимог п. 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» (максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) територій».
4. Відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд) територій», та з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм відповідно табл.15.2.

5. Ділянка розташована в зоні обмеження висотності забудови відносно (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)

Аеропорту «Одеса» (згідно Генплану та Зонінгу) і становить 50м.

Враховуючи лист КП «Міжнародний аеропорт Одеса» від 23.07.2018р. №01.18-856 «Про розміри приаеродромної території аеродрому «Одеса» та особливий порядок здійснення діяльності» визначати умови забудови, використання землі і споруд та здійснення діяльності, зазначеної в ч.2 ст.69 Повітряного кодексу України, на приаеродромній території згідно із законом за погодженням з експлуатантом аеродрому та уповноваженим органом з питань цивільної авіації.

Проектування вести згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. 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»; ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки.»; ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів»; ДБН 8.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки»; ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», ДБН 8.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ».

Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, треба приймати на основі розрахунків інсоляції і освітленості, мінімальну розрахункову площу ділянки для окремого житлового будинку необхідно приймати відповідно до кількості його мешканців згідно до норм ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

При проектуванні врахувати санітарно-захисну смугу розташованої на суміжній земельній ділянці споруди водоподготовки (ВНС) відповідно до вимог чинного законодавства.

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.



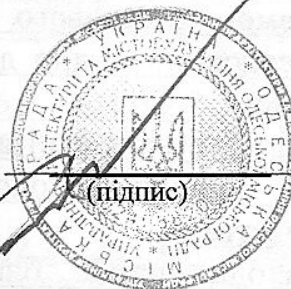
З метою виключення спірних питань та незалучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендовано проектні рішення з будівництва багатоквартирного житлового будинку узгодити з уповноваженим органом мешканців суміжних житлових будинків.

6. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань здійснювати (охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, 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 розділу 11.5. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

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, 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 Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів». Протипожежні вимоги відповідно до п. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних машин до житлових і громадських будинків. Відстань від краю проїзду до стін будинку, як правило, слід приймати відповідно до п. 15.3 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Ширина проїзду повинна бути завширшки не менше ніж 3,5 м, або смуги завширшки не менше ніж 6 м, які повинні бути розраховані на відповідні навантаження від пожежного автомобіля.

В.о. начальника управління  
архітектури та містобудування  
(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



(підпис)

М.О. Шайденко  
(П.І.Б.)