



✉ 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)

05.10.2018 № 01-06/2018

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

*N 204*

Нове будівництво житлових будинків з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та наземним гаражами (друга черга будівництва).  
(назва об'єкту будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво житлових будинків з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та наземним гаражами (друга черга будівництва) за адресою: м. Одеса, Київський район, вул. Жаботинського, діл. № 54-А. А саме: будівництво двох багатоквартирних житлових будинків секційного типу з розміщенням на перших поверхах приміщень громадського призначення та житлових приміщень (позиції № 3 та № 4 за генпланом), а також будівництво трансформаторної підстанції (позиція № 13 за генпланом) та приміщення охорони (позиція № 15.2 за генпланом).  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Правокористувач земельної ділянки - прокуратура Одеської області, юридична адреса: 65026, м. Одеса, вул. Пушкінська, 3.

Замовник будівництва - товариство з обмеженою відповідальністю «ФПГ «БУДОВА» (далі – ТОВ «ФПГ «БУДОВА»), юридична адреса: 65012, м. Одеса, вул. Осипова, 25 (директор – Гавриленко А. І.).  
(інформація про замовника)

3. Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, сформованим Юридичним департаментом Одеської міської ради 17.04.2018 р., індексний номер витягу: 120924865, земельна ділянка, загальною площею 3,9605, кадастровий номер - 5110136900:18:017:0058, що розташована за адресою: м. Одеса, вул. Жаботинського, 54-А, надана на праві постійного користування Прокуратурі Одеської області.

Відповідно до договору про дольову участь у будівництві від 26.06.2017 р. № 1Д, Прокуратура Одеської області делегує всі функції замовника будівництва, у т. ч. щодо розробки проектної документації та будівництва об'єкта, а також інших функцій, окрім права постійного користування землею, ТОВ «ФПГ «БУДОВА».

Згідно з «Генеральним планом м. Одеси», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-V, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Жаботинського, 54-А, розташована в зоні розміщення багатоквартирної житлової забудови, за рахунок реконструкції територій.

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. Жаботинського, 54-А, розташована в проектній зоні змішаної забудови (Ж-5н), до супутніх видів використання якої відноситься у т.ч. розміщення вбудованих, підземних, напівпідземних гаражів та відкритих автостоянок.

Згідно з «Детальним планом території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженим рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, вул. Жаботинського, 54-А, розташована в зоні змішаної забудови Ж-5.

Згідно з Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель», категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

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 прийняти з урахуванням дотримання нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог п. 6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», таблиці 2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями), таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», положень «Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI. Відповідно до проекту «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленого УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році, дана територія потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинна перевищувати 50,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства.  
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відсоток забудови земельної ділянки необхідно розрахувати відповідно до вимог п. 6.1.14, п. 6.1.26, п. 6.1.25, п. 6.1.28, табл. 6.2, табл. 6.3, табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», з урахуванням положень «Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI, з дотриманням існуючих санітарних та протипожежних норм.  
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Щільність населення розраховувати відповідно до вимог п. 6.1.16, п. 6.1.17 та додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».  
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Відповідно до вимог п. 6.1.23, п. 6.1.20, п. 6.1.21, п. 6.1.22, п. 6.1.24, примітки 1, примітки 2, п. 15.2, табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», положень «Детального плану території в районі Одеського обласного радіотелевізійного центру по Люстдорфській дорозі, 55 в м. Одеса», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 10.09.2015 р. № 6937-VI 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'єктами, що проектуються, 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 перешкиди 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'єкти, у т.ч. й приямки, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проездів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

(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.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2018 «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.2.2-15-2005 «Житлові будівлі. Загальні положення» (зі змінами та доповненнями), ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), ДБН В.2.2-17-2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», 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 теплоізоляованих трубопроводів», ДБН В.2.5-13-98 «Пожежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна 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 проектної 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 проектної документації об'єктів. Загальні положення». Планувальні обмеження

необхідно приймати з урахуванням санітарно – захисних зон комунально – складських об'єктів, ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів 1996 р. Згідно з проектом «Скороченого техніко – економічного обґрунтування реконструкції КП «Міжнародний аеропорт «Одеса», розробленому УДПТНДИЦА «Укрпроект» в 2010 році, дана територія потрапляє в зону, у якій висота будівель та споруд не повинна перевищувати 50,0 метрів над рівнем денної поверхні землі (забезпечення безпеки польотів). Розташування будівель більшої висотності потребує узгодження відповідно до діючого законодавства. При розробці проектної документації особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі в будівлях, 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 багатоквартирних житлових будинків, що проектуються, шляхом улаштування нормативних пожежних проїздів та забезпечити наявність пожежних резервуарів та пожежних гідрантів на території поблизу будинків. 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.2.2-12:2018 «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, з урахуванням вимог п. 6.1.10, п. 6.1.11, п. 6.1.27 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

(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 розділом 11, розділом 10, додатком І.1, додатком І.2, додатком І.3 ДБН Б.2.2-12:2018 «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 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 знімання 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