



✉ 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

23.10.2018 № 01-06/246

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

№ 213

Будівництво універсаму.
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Будівництво універсаму за адресою: Овідіопольська дорога, 3-В.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Приватне підприємство «АНГАРА КАМΠΑНИ», 65033, м. Одеса, Другий
Аеропортовський провулок, 2, ідентифікаційний код юридичної особи 35406223,
дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних
осіб – підприємців про проведення державної реєстрації від 05.10.2007р.
1 556 102 0000 029439.
3. Цільове призначення земельної ділянки згідно витягом з державного реєстру
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації
на місцевому рівні)
Речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права,
індексний номер витягу 138359474, що сформовано 19.09.2018р. на земельну
ділянку площею 0,5 га, за адресою: Овідіопольська дорога, 3-В, кадастровий
номер 5110137300:43:010:0006 – для будівництва та обслуговування будівель
торгівлі.

002322

Договір оренди землі від 19.09.2018р. на земельну ділянку площею 0,5 га, за адресою: Овідіопольська дорога, 3-В, кадастровий номер 5110137300:43:010:0006, цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель - землі житлової та громадської забудови, на Приватне підприємство «АНГАРА КАМΠΑНИ».

Функціональне призначення відповідно до Генерального плану м. Одеси, затверджений рішенням Одеської міської ради № 6489 від 25.03.2015 р. - землі громадських центрів та окремих об'єктів обслуговування.

Відповідно зонінгу затвердженого рішенням Одеської міської ради № 1316-VII від 19.10.2016 року – проектна громадська зона Гп – зона призначена для розміщення об'єктів громадського призначення на території, де генеральним планом визначено таку необхідність. Переважні, супутні, та допустимі види використання визначаються відповідно до типу об'єкту в переліку зон групи Г з другої по сьому.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Висота будівлі відповідно містобудівного розрахунку - до 7,5 м (1 поверх).
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. Відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. Гранично-допустима щільність населення не змінюється
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)
4. Відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», та з урахуванням існуючих протипожежних та санітарних норм відповідно табл.15.2.
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
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.2.2-9-2009 «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»; 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.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», 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 В.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій».

Передбачити заходи щодо благоустрою прилеглої території згідно з ДБН В.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.

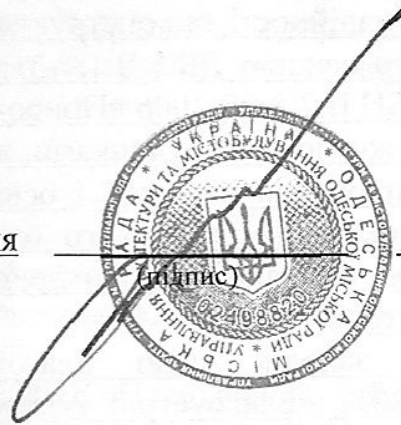
6. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань здійснювати (охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж) згідно з вимогами ДБН А.2.1-1-2014, ДБН В.2.1-10-2009, ДБН А.2.2-1-2003, СНиП 2.02.03. ДБН В.1.1-5-2000, 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 В.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)



М.О. Шайденко
(П.І.Б.)

Генеральный план М 1:500 .

