



✉ 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)

05.02.2018 № 01-06/14

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

№ 21/1

Нове будівництво адміністративної будівлі, допоміжних споруд та інфраструктури для відпочинку, рекреаційно – оздоровчого призначення.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво адміністративної будівлі, допоміжних споруд та інфраструктури для відпочинку, рекреаційно – оздоровчого призначення за адресою: м. Одеса, Київський район, 13 ст. В. Фонтану (район пляжу «Курортний»).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Приватне підприємство «Каліпсо-2007», юридична адреса: м. Одеса, вул. Троїцька, 32, кв. 4.

(інформація про замовника)

3. Згідно з державним актом на право власності на земельну ділянку від 30.07.2007 р., серія ЯЕ № 112073, зареєстрованим в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди за № 020750500043, земельна ділянка, загальною площею 0,5028 га, кадастровий номер

~~0601498~~

5110136900:35:001:0006, що розташована за адресою: м. Одеса, 13 ст. В. Фонтану (район пляжу «Курортний»), належить на праві приватної власності, шляхом аукціонних торгів, ПП «Каліпсо-2007», для проектування та будівництва рекреаційно – оздоровчого комплексу.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, 13 ст. В. Фонтану (район пляжу «Курортний») розташована на ландшафтно – рекреаційних територіях.

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, 13 ст. В. Фонтану (район пляжу «Курортний»), розташована у проектній рекреаційній зоні (Р-3п), де можливе розміщення адміністративних будівель, допоміжних споруд та інфраструктури для відпочинку.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустиму висоту будівлі розрахувати з дотриманням нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1-45:2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно – геологічних умовах», ДБН В.1.2-5:2007 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Науково - технічний супровід будівельних об'єктів» та прийняти з урахуванням забезпечення надійності стійкості берегових схилів. При цьому, прийняті висотні відмітки запроєктованого об'єкту не повинні перекривати панорамний огляд на акваторію Чорного моря з верхнього плато берегових схилів для мешканців та гостей міста.

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

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки розрахувати з дотримання існуючих протипожежних та санітарних норм, вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я» (із змінами та доповненнями), табл. 6.1* та п. 5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень».

(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 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 оточуючих будівель та споруд, з урахуванням п. 5 ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення». З метою виключення спірних питань з будівництва об'єкту та не залучення управління архітектури та містобудування у судові справи в якості третіх осіб, рекомендуємо проектні рішення з будівництва об'єкту, узгодити з усіма суміжними землекористувачами. Під час проектування також слід приділити увагу заходам щодо обмеження поширення пожежі між об'єктом, що проектується, та існуючими будівлями та спорудами на суміжних земельних ділянках. А саме: зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях, у т. ч. облицювання, оздоблення, опорядження фасадів будинку, а також у покриттях; застосуванням конструктивних рішень, спрямованих на створення перешкоди поширення пожежі між приміщеннями (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 (пріздів) 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. Проектування вести відповідно до ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», ДБН Б. 2.2-5:2011 «Благоустрій території», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», Законом України «Про охорону культурної спадщини», ДБН В.2.2-17.2006 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1-45:2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно – геологічних умовах», ДБН В.1.2-5:2007 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Науково - технічний супровід будівельних об'єктів», ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я» (із змінами та доповненнями), 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 теплоізольованих

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.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ» (зі зміною № 1), 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», ДБН В.1.1-24-2009 «Захист від небезпечних геологічних процесів. Основні положення проектування», ДБН В.1.1-46-2017 «Інженерний захист територій, будинків і споруд від зсувів і обвалів. Основні положення» 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.

Особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі у приміщеннях. А саме: застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень, а також між приміщеннями; 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 необхідності проведення розкопок та регенерації прилеглих зелених зон отримати дозвіл в Департаменті муніципальної безпеки Одеської міської ради та КП «Міськзелентрест» у відповідності із зазначеними чинними Правилами (лист КП «Міськзелентрест» від 20.03.2014 р. № 777). 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 9 ДБН 360-62** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Забезпечити виконання комплексу заходів щодо захисту підтоплення території ґрунтовими водами. Забезпечити можливість допуску відповідного персоналу та техніки для обслуговування і ремонту бетонних лотків та каналізаційного водовипуску.

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 вимог 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, зони 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 додатками 8.1, 8.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». 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.

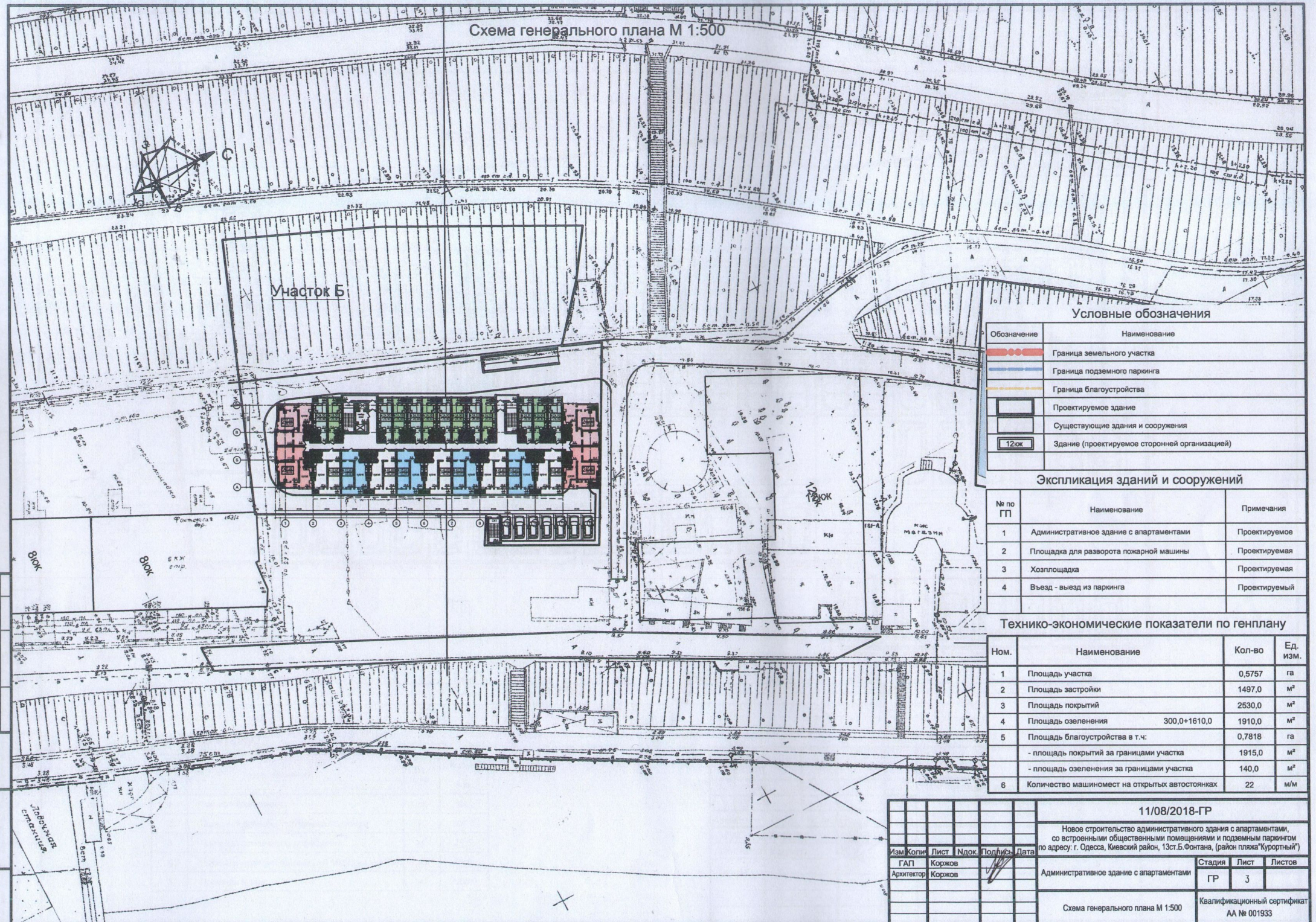
(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Начальник управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради –
головний архітектор міста



О.Д. Голованов

Схема генерального плана М 1:500



Участок Б

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Граница земельного участка
	Граница подземного паркинга
	Граница благоустройства
	Проектируемое здание
	Существующие здания и сооружения
	Здание (проектируемое сторонней организацией)

Экспликация зданий и сооружений

№ по ГП	Наименование	Примечания
1	Административное здание с апартаментами	Проектируемое
2	Площадка для разворота пожарной машины	Проектируемая
3	Хозплощадка	Проектируемая
4	Въезд - выезд из паркинга	Проектируемый

Технико-экономические показатели по генплану

Ном.	Наименование	Кол-во	Ед. изм.
1	Площадь участка	0,5757	га
2	Площадь застройки	1497,0	м²
3	Площадь покрытий	2530,0	м²
4	Площадь озеленения	300,0+1610,0	1910,0 м²
5	Площадь благоустройства в т.ч:	0,7818	га
	- площадь покрытий за границами участка	1915,0	м²
	- площадь озеленения за границами участка	140,0	м²
6	Количество машиномест на открытых автостоянках	22	м/м

11/08/2018-ГР

Новое строительство административного здания с апартаментами, со встроенными общественными помещениями и подземным паркингом по адресу: г. Одесса, Киевский район, 13ст.Б.Фонтана, (район пляжа "Курортный")

Изм	Копи	Лист	Индок	Подпись	Дата
		ГАП	Коржов		
		Архитектор	Коржов		

Административное здание с апартаментами	Стация	Лист	Листов
	ГР	3	
Схема генерального плана М 1:500	Квалификационный сертификат АА № 001933		