



✉ 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)

22.08.2018 № 01-06/158

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

№ 175/1

Нове будівництво житлового будинку, з адміністративними приміщеннями та підземним паркінгом.
(назва об'єкту будівництва)

Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки): *нове будівництво житлового будинку, з адміністративними приміщеннями та підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, Приморський район, пров. Куликовський, 2, діл. 2-а, зі знесенням існуючих на ділянці нежитлових будівель та споруд.*
2. Інформація про замовника: *Товариство з обмеженою відповідальністю «КУЛІКОВСЬКИЙ» (далі – ТОВ «КУЛІКОВСЬКИЙ»), юридична адреса: 65012, м. Одеса, 2-й Куликовський пров., буд. 2-А.*
3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні:
Згідно з рішенням Одеської міської ради від 17.12.2013 р. № 4301-VI затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання ТОВ «КУЛІКОВСЬКИЙ» в оренду земельної ділянки площею 0,0935 024979 адресою: м. Одеса, 2-й Куликовський пров., 2-а, для експлуатації та

обслуговування адміністративних і господарських будівель, строком на 25 років.

Відповідно до договору оренди землі від 01.04.2014 р., посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. та зареєстрованого в реєстрі за № 2170, земельна ділянка, загальною площею 0,0935 га, що розташована за адресою: м. Одеса, пров. Куликовський, 2, діл. 2-а, передана Одеською міською радою, що діє в інтересах Територіальної громади м. Одеси, ТОВ «КУЛІКОВСЬКИЙ» в оренду, строком на 25 років, для експлуатації та обслуговування адміністративних і господарських будівель, на підставі рішення Одеської міської ради від 17.12.2013 р. № 4301-VI.

Згідно з актом приймання-передачі земельної ділянки за адресою: м. Одеса, пров. Куликовський, 2, діл. 2-а, складеного 01.04.2014 р., Одеська міська рада, що діє в інтересах Територіальної громади м. Одеси передала, а ТОВ «КУЛІКОВСЬКИЙ», на виконання рішення Одеської міської ради від 17.12.2013 р. № 4301-VI, прийняв земельну ділянку загальною площею 0,0935 га, кадастровий номер: 5110137500:35:007:0008, розташовану за адресою: пров. Куликовський, 2, діл. 2-а, строком на 25 років, для експлуатації та обслуговування адміністративних і господарських будівель. Відповідно до договору купівлі-продажу нежилих будівель від 22.06.2007 р., посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Запольською О.В. та зареєстрованого в реєстрі за № 3456, ТОВ «КУЛІКОВСЬКИЙ» на праві приватної власності належить індивідуально визначене нерухоме майно – нежилі будівлі, які знаходяться за адресою: м. Одеса, пров. Куликовський, 2, буд. 2-а, та складаються в цілому з нежилых будівель: літ. «А» - основне, літ. «Б» - основне, літ. «В» - основне, загальною площею 353,0 м², та літ. «Г» - погріб, літ. «Д» - сарай, I - мостіння, 1-4 – огорожа, що розташовані на земельній ділянці площею 924,0 м².

Згідно з витягом про реєстрацію в Державному реєстрі правочинів, наданим приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Запольською О.В. 22.06.2007 р., № витягу: 4183228, до Державного реєстру правочинів внесено реєстраційний запис щодо реєстрації договору купівлі-продажу від 22.06.2007 р. р/н 3456, реєстраційний номер: 2172040.

Відповідно до витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно, наданого комунальним підприємством «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» від 27.06.2007 р. № 15053598, ТОВ «КУЛІКОВСЬКИЙ» на праві приватної власності, частка 1/1, належать нежилі будівлі, розташовані за адресою: м. Одеса, пров. Куликовський, 2, буд. 2-а, відповідно до договору купівлі-продажу від 22.06.2007 р. р/н 3456.

Згідно з актом прийому-передачі від 22.06.2007 р., що є додатком № 1 до договору купівлі-продажу нежитлових будівель від 22.06.2007 р., ТОВ «КУЛІКОВСЬКИЙ» прийняло нерухоме майно – нежилі будівлі, які

знаходяться за адресою: м. Одеса, пров. Куліковський, 2, буд. 2-а, що розташовані на земельній ділянці площею 924,0 м², та в цілому складаються з нежилых будівель: літ. «А» - основне, літ. «Б» - основне, літ. «В» - основне, загальною площею 353,0 м², та літ. «Г» - погріб, літ. «Д» - сарай, І - мостіння, 1-4 – огорожа.

Відповідно до «Генерального плану м. Одеси», затвердженого рішенням Одеської міської ради від 25.03.2015 р. № 6489-VI, земельна ділянка за адресою: м. Одеса, пров. Куліковський, 2, діл. 2-а, розташована на території багатоквартирної житлової забудови.

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, пров. Куліковський, 2, діл. 2-а, розташована в зоні змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови (4-10 поверхів) – зона Ж-3, призначеної для розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського та районного значення, а також вбудованих, підземних, напівпідземних гаражів, адміністративних споруд, офісів, підприємств громадського харчування, магазинів торговельною площею до 200 м², тощо.

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

Об'єкт використовувати в межах вимог, встановлених Законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: гранично допустиму висоту об'єкту розрахувати з дотриманням нормативного часу інсоляції прилеглої забудови, вимог таблиці 7.1 ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», п. 4.6 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», таблиці 2 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями), ДБН В.1.1-45:2017 «Будівлі і споруди в складних інженерно – геологічних умовах».

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: відсоток забудови земельної ділянки розрахувати відповідно до вимог п. 3.8*, примітки 1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): *щільність населення розраховувати відповідно до вимог п.п. 3.1-3.3, 3.5-3.14 та приміток 1-5 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (для мікрорайону).*

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: *об'єкт запроєктувати відповідно до вимог п.п. 3.14, 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». При цьому при визначенні відстаней між об'єктом, що проектується, та існуючою будівлею ОЗОШ № 16, розташованої на суміжній земельній ділянці за адресою: м. Одеса, вул. Пироговська, 25, врахувати вимоги п. 2.3 ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди навчальних закладів», із змінами та доповненнями, із забезпеченням дотримання вимог інсоляції оточуючих будівель, природного освітлення та шумозахисту. 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, у т.ч. й зниженням пожежної небезпечності будівельних матеріалів, які використовуються в зовнішніх огорожувальних конструкціях.*

При будівництві об'єкту прямики, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, розмістити на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць (проїздів) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій.

5. 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): *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 маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (із змінами та доповненнями), ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та*

споруди. Основні положення», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», 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 «Пожжежна автоматика будівель та споруд», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожжежна 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.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 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. До початку проектування виконати розрахунок про вплив на умови інсоляції об'єкту, що проектується, на існуючу будівлю ОЗОШ № 16 І-ІІІ ступенів, розташовану за адресою: м. Одеса, вул. Пироговська, 25, зі збереженням природнього освітлення, згідно п. 3.16 ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди навчальних закладів», із змінами і доповненнями. При цьому, враховуючи те, що суміжно розташована будівля ОЗОШ № 16, була побудована у 30-х роках минулого століття, до початку проектування виконати розрахунок впливу будівництва та розташування житлового будинку, з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом, на конструкції будівлі школи та дати рекомендації по їх посиленню. Особливу увагу приділити заходам щодо обмеження поширення пожежі у приміщеннях, у т.ч. й застосуванням конструктивних та об'ємно – планувальних рішень, спрямованих на створення перешкод поширенню небезпечних чинників пожежі приміщень та між приміщеннями, забезпечення планів евакуації та улаштування пожежних проїздів. 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.

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.

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: прийняти 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 зніманню планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж.

В.о. начальника управління
архітектури та містобудування
Одеської міської ради

М.О. Шайденко

